
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Xxxxxxx, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.

contro

Xxxxxxx

Codice fiscale: XXXXXXXX

Nato a Pontedera il xxxxxxxx

SOMMARIO

Incarico.....	12
Premessa	12
Descrizione.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1	12
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTERA (PI) - via di Valle,17, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	13
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Pontedera (PI) - via delle Colline, piano T	13
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1	13
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	13
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	13
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	13
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	13
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	14
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via del Giardino, piano T	14
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	14
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T.....	14
Lotto 1A.....	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	14
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	15
Confini.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	15
Consistenza	15
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	16
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1	16

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	17
Patti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle.....	22
Lotto 1B.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via di Valle,17, piano T.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	23

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	23
Titolarità.....	23
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDEIRA (PI) - via di Valle,17, piano T	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	23
Confini.....	24
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDEIRA (PI) - via di Valle,17, piano T	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	24
Consistenza	24
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDEIRA (PI) - via di Valle,17, piano T	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDEIRA (PI) - via di Valle,17, piano T	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	26
Dati Catastali	26
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDEIRA (PI) - via di Valle,17, piano T	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	27
Patti.....	27
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDEIRA (PI) - via di Valle,17, piano T	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	27
Stato conservativo.....	27
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDEIRA (PI) - via di Valle,17, piano T	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	27
Parti Comuni.....	28
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDEIRA (PI) - via di Valle,17, piano T	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDEIRA (PI) - via di Valle,17, piano T	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29

Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via di Valle,17, piano T	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	29
Stato di occupazione	29
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via di Valle,17, piano T	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	29
Provenienze Ventennali	30
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via di Valle,17, piano T	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via di Valle,17, piano T	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	31
Normativa urbanistica	32
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via di Valle,17, piano T	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via di Valle,17, piano T	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via di Valle,17, piano T	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle.....	33
Lotto 2.....	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità.....	33
Confini.....	33
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali	34
Patti.....	34
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35

Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali	37
Lotto 3.....	37
Completezza documentazione ex art. 567	37
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1	37
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	37
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	37
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	38
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	38
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	38
Titolarità.....	38
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1	38
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	38
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	38
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	39
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	39
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	39
Confini.....	40
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1	40
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	40
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	40
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	40
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	40
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	40
Consistenza	41
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1	41
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	41
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	41
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	41
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	42
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1	42
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	42
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	43

Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	43
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	43
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	44
Dati Catastali.....	44
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1.....	44
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	45
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	45
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	45
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	46
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	46
Precisazioni.....	46
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	46
Patti.....	47
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1.....	47
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	47
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	47
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	47
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	47
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	47
Stato conservativo.....	47
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1.....	47
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	47
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	47
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	48
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	48
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	48
Parti Comuni.....	48
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1.....	48
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	48
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	48
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	48
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	48
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1.....	49
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	49
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	49
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	49

Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	49
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1.....	49
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	50
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	50
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	50
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	51
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	51
Stato di occupazione	51
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1	51
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	51
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	51
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	52
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	52
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	52
Provenienze Ventennali	52
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1.....	52
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	53
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	53
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	53
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	54
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	55
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1.....	55
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	55
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	55
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	55
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	55
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	55
Normativa urbanistica	55
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1.....	55
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	56
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	56
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	56
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	56
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	56
Regolarità edilizia.....	56

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1	56
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	56
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	57
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	57
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	58
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	58
Vincoli od oneri condominiali	58
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1	58
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	58
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	59
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	59
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T.....	59
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T.....	59
Lotto 4.....	59
Completezza documentazione ex art. 567	59
Titolarità.....	59
Confini.....	60
Consistenza	60
Cronistoria Dati Catastali.....	60
Dati Catastali	61
Patti.....	61
Stato conservativo.....	61
Parti Comuni.....	61
Servitù, censo, livello, usi civici	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Stato di occupazione	62
Provenienze Ventennali	62
Formalità pregiudizievoli.....	63
Normativa urbanistica	63
Regolarità edilizia.....	63
Vincoli od oneri condominiali	64
Lotto 5.....	64
Completezza documentazione ex art. 567	64
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	64
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	64
Titolarità.....	64
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	64
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	64

Confini.....	65
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	65
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	65
Consistenza	65
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	65
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	65
Cronistoria Dati Catastali.....	65
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	65
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	66
Dati Catastali	66
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	66
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	66
Patti.....	67
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	67
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	67
Stato conservativo.....	67
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	67
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	67
Parti Comuni.....	67
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	67
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	67
Servitù, censo, livello, usi civici	67
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	67
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	68
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	68
Stato di occupazione	68
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	68
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	69
Provenienze Ventennali	69
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	69
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	69
Formalità pregiudizievoli.....	70
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	70
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	70
Normativa urbanistica	70

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T70	
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	70
Regolarità edilizia.....	70
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T70	
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	71
Vincoli od oneri condominiali	71
BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via Bellincioni, 1, piano T71	
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	71
Stima / Formazione lotti.....	71
Lotto 1A	71
Lotto 1B	73
Lotto 2	75
Lotto 3	76
Lotto 4	80
Lotto 5	81
Riepilogo bando d'asta.....	83
Lotto 1A	83
Lotto 1B	83
Lotto 2	84
Lotto 3	84
Lotto 4	86
Lotto 5	86
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.....	87
Lotto 1A - Prezzo base d'asta: € 205.500,00	87
Lotto 1B - Prezzo base d'asta: € 26.900,00	87
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 34.500,00	89
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 163.000,00	89
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 250,00	91
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 11.400,00	92

INCARICO

All'udienza del 09/01/2024, il sottoscritto Geom. XXXXXXXX, con studio in XXXXXXXX- XXXXXXXX, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

LA PRESENTE PERIZIA, AGGIORNATA CON LE INTEGRAZIONI RICHIESTE CON VERBALE DI UDIENZA DEL 29 APRILE 2025 (IL LOTTO 1 VIENE SUDDIVISO NEI SOTTO LOTTI 1A E 1B) E CONSEGUENTI VARIAZIONI ESTIMATIVE, SOSTITUISCE INTEGRALMENTE QUELLA DEPOSITATA IN DATA 14 MARZO 2025. VIENE INOLTRE AGGIUNTO L'ALLEGATO N. 9 CHE CONTIENE LA RISPOSTA AL QUESITO IN MERITO ALLA CONGRUITA' DEI CONTRATTI DI AFFITTO.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1
- **Bene N° 2** - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - via di Valle,17, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Pontedera (PI) - via delle Colline, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via del Giardino, piano T
- **BENE N° 14** - Locale di deposito ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, 1, piano T
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Abitazione rurale con piccolo annesso esterno e resede esclusivo.

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Locale di deposito agricolo con resede esclusivo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Appezamento di terreno agricolo costituente un unico corpo con il Bene 1, 2 e 4.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Appezamento di terreno agricolo costituente un unico corpo con il Bene 1, 2 e 3.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Appezamento di terreno agricolo.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE, PIANO T

Tettoie parzialmente tamponate adibite a deposito per uso commerciale.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Appartamento per civile abitazione.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Appartamento per civile abitazione

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Appartamento per civile abitazione.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Ufficio

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Ufficio

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Area urbana di accesso privata denominata Via del Giardino

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, PIANO T

Strada poderale

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Locale ripostiglio

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Area urbanizzata sulla quale insiste parte della via pubblica comunale Bellincioni.

LOTTO 1A

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxxx (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

L'unità abitativa rurale e l'area esterna su cui insiste, confinano a sud con via vicinale di Valle, ad est con bene n. 2 di cui al Lotto 1B, a nord e ad ovest con bene n. 3 di cui al Lotto 1A.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

I terreni agricoli confinano a sud con via Vicinale di Valle, ad est in parte con bene n. 1 di cui al Lotto 1A, in parte con bene n. 2 di cui al Lotto 1B, in parte con proprietà della società agricola Xxxxxxxx in parte con proprietà dei signori xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, a nord in parte con proprietà xxxxxxxxxx e in parte con proprietà di xxxxxxxx, ad ovest in parte con proprietà di xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, in parte con bene n. 4 di cui al Lotto 1B e in parte con strada vicinale di Mercatale, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione rurale	149,37 mq	1,00	149,37 mq	2,70 m	T-1
Terrazzo abitazione	2,16 mq	0,20	0,43 mq	0,00 m	1
Annesso rurale esterno	14,40 mq	0,50	7,20 mq	2,20 m	T
Loggiati	23,66 mq	0,40	9,46 mq	0,00 m	T
Resede esterno esclusivo	547,00 mq	0,02	10,94 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:			177,40 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			177,40 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni Agricoli	20360,00 mq	1	20360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:			20360,00 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			20360,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1**

Al ventennio l'abitazione rurale non risultava ancora censita in mappa e l'area su cui oggi insistono gli edifici era individuata al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel foglio 55, particella 87 con superficie di mq 9.180.

Con tipo Mappale del 21/11/2006, protocollo n. PI0131986, in atti dal 21/11/2006 (n. 131986.1/2006) dalla particella 87 (seminativo arborato) è stata originata, tra le altre, la particella 653 della superficie di 710 mq con qualità ente urbano per il trasferimento al Catasto Fabbricati. Con denuncia di nuova costituzione del 18/12/2006, protocollo n. PI0146835, in atti dal 18/12/2006 (n. 2373.1/2006), è stata censita al Catasto fabbricato l'unità immobiliare nel foglio 55 particella 653 assumendo definitivamente la consistenza attuale (All. 1).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Al ventennio le particelle 61, 72, 73 e 254 avevano la stessa consistenza e qualità attuali. Con tipo Mappale del 21/11/2006, protocollo n. PI0131986, in atti dal 21/11/2006 (n. 131986.1/2006), dalla particella 87 (seminativo arborato) è stata originata, inter alia, la particella 652 della superficie di mq 8.470 (All. 1). Con variazione del 26/02/2020 Pratica n. PI0068016 in atti dal 23/11/2020 è stata variata la qualità seminativo arborato della particella 652 in due porzioni AA seminativo arborato e AB Uliveto, per variazione colturale eseguita ai sensi del D.l. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020), eseguita a seguito di dichiarazione resa il 26/02/2020 all'Organismo Pagatore ARTEA con la domanda 5781382 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 5781382).

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	653			A2	1	7,5	171 mq	774,69 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	61				Uliveto	2	00.02.76 mq	0,5 €	0,64 €	
55	72				Seminativo arborato	3	00.24.60 mq	5,72 €	5,08 €	
55	73				Vigneto	2	00.10.50 mq	7,05 €	5,42 €	
55	254				Pascolo	U	00.04.30 mq	0,2 €	0,09 €	
55	652		AA		Seminativo arborato	3	00.81.94 mq	19,04 €	16,93 €	
55	652		AB		Uliveto	2	00.02.76 mq	0,5 €	0,64 €	

Corrispondenza catastale

Rispetto alla qualità di coltura indicata nelle visure in atti, al momento del sopralluogo la particella 73 non risultava coltivata a vigneto ma occupata in prevalenza da un impianto di olivi, altresì la particella 254 con qualità "pascolo" risultava inutilizzata e coperta da vegetazione spontanea al pari degli altri seminativi arborati.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Vedi quanto esposto per i "Patti" al Bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione con diffusi fenomeni di umidità di risalita del piano terra con conseguente deterioramento degli intonaci interni e esterni (vedi All. 3).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano in stato di inutilizzo, coperti prevalentemente da folta vegetazione spontanea.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Vedi quanto esposto per le “parti comuni” del Bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Dalla consultazione della certificazione notarile, dagli atti di provenienza e della visura catastale non risultano vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Vedi quanto esposto per le “servitù, censo, livello, usi civici” del Bene n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista di laterizio e pietra intonacato al civile. I solai sono in latero cemento intonacati; le gronde della copertura sono in travicelli di legno e sovrastante laterizio. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole marsigliesi di cotto.

L'appartamento ha accesso al piano terreno dal resede scoperto esclusivo. L'unità abitativa posta al piano terra e primo, è composta da un piccolo loggiato di ingresso, cucina, disimpegno, due bagni, due ripostigli, un soggiorno, due camere, un locale di sgombero e un secondo loggiato posto sul retro. Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato, le finestre e gli infissi esterni sono in alluminio con vetri singoli e persiane in alluminio. I pavimenti e i rivestimenti di cucina e bagno sono in piastrelle di ceramica/gres. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Non c'è impianto di riscaldamento mentre per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico posto all'interno di un bagno. Nell'area pertinenziale esclusiva esterna è presente un piccolo annesso per deposito attrezzi con loggiato al piano terra e sovrastante terrazza con piccolo forno in muratura in aderenza (vedi All. 3).

Si accede al fabbricato e alla sua area di pertinenza passando attraverso il bene 3 appartenente allo stesso lotto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

L'appezzamento, che costituisce un unico corpo con il Bene 1, ha giacitura prevalentemente declive con pendenze variabili (vedi All. 3). Si accede all'appezzamento da via di Valle mediante rampa di accesso carrabile. La superficie dei terreni al momento del sopralluogo risultava coperta prevalentemente da folta vegetazione spontanea che non consentiva una piena visibilità degli stessi o la verifica dell'esistenza di manufatti edificati in assenza di titolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da soggetto in subaffitto concesso dalla Società agricola Xxxxxxxla quale detiene il bene in forza di contratto di affitto di terreno agricolo in dipendenza di scrittura privata autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 06/03/2013, repertori n. 23744/23790 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 14/03/2013 al n. 2713 di particolare, decorrente dalla data del 06/03/2013 con durata di anni 30 con un canone complessivo di Euro 1.500/anno comprensivo anche degli immobili di cui al Bene 3 (vedi All. 6).

Si segnala che il canone di affitto suddetto risulta nettamente inferiore anche ai valori minimi dell'OMI riferiti al primo semestre 2013, senza tener conto che l'importo include, oltre all'abitazione, anche la locazione di alcuni terreni agricoli (vedi All. 9).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla società agricola Xxxxxxxla quale detiene il bene in forza di contratto di affitto di terreno agricolo in dipendenza di scrittura privata autenticata dal Notaio Sabrina Casarosa di san Miniato in data 06/03/2013 repertori n. 23744/23790 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa in data 14/03/2013 al n. 2713 di particolare, decorrente dalla data del 06/03/2013 con durata di anni 30 e canone annuo di € 1.500,00 comprensivo anche degli immobili di cui al Bene 1 (vedi All. 6).

Si segnala che il canone di affitto suddetto risulta nettamente inferiore anche ai valori minimi dell'OMI riferiti al primo semestre 2013, senza tener conto che l'importo include, oltre ai terreni, anche la locazione dell'abitazione rurale (vedi All. 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 1" risulta di proprietà per l'intero del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-alla signora Xxxxxxx, i beni sono pervenuti per l'intero con acquisto dal signor Xxxxxxx con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 01/12/1972, rep. n. 140487, registrato a Pontedera il 19/12/1972 al n. 2616 vol. 180 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 27/02/1973 al n. 1809 di particolare;

-al signor Xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXX, in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in

data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, i terreni di cui al "bene 3" risultano di proprietà per l'intero del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-alla signora Xxxxxxx, i beni riguardanti i terreni censiti al Catasto Terreni del foglio 55 particelle 254 e 652, sono pervenuti per l'intero con acquisto dal signor Xxxxxxx con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 01/12/1972, rep. n. 140487, registrato a Pontedera il 19/12/1972 al n. 2616 vol. 180 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 27/02/1973 al n. 1809 di particolare;

-alla signora Xxxxxxx, i beni riguardanti i terreni censiti al Catasto Terreni del foglio 55 particelle 61, 72 e 73, sono pervenuti per l'intero con acquisto dalla signora Soressi Maria Antonietta con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Ebner di Pontedera in data 18/02/1974, rep. n. 27512, raccolta n. 1785, registrato a Pontedera il 27/02/1974 al n. 605, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 20/02/1974 al n. 1886 di particolare;

-al signor Xxxxxxx xxxxxxxx, c.f. XXXXXXXX, in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Dalla relazione notarile in atti, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 26/09/2023:

- locazione ultranovennale trascritta a Pisa in data 14/03/2013 al n. 2713 di particolare, contro la signora Xxxxxxxed a favore della società "Xxxxxxx", con sede xxxxxxxx, gravante sugli immobili censiti con i mappali 653 del Foglio 55 del Catasto Fabbricati nonché 61, 72, 73, 254 e 652 del Foglio 55 del Catasto Terreni, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 06/03/2013 rep. 23790/10322 dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato (PI);

- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 03/05/2013 n. 1030 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 150.000,00, di cui Euro 103372,27 per capitale, Euro 27760,16 per interessi ed Euro 18867,57 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxx con sede a Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto xxxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 30/04/2013 repertorio n. 647/2013 del Tribunale di Pontedera (PI);

- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 10/03/2017 n. 662 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 110.000,00, di cui Euro 99285,51 per capitale, Euro 5714,49 per interessi ed Euro 5000,00 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto in Xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 06/03/2017 repertorio n. 474 del Tribunale di Pisa;

- pignoramento trascritto a Pisa in data 10/07/2023 al numero 9977 di registro particolare contro il signor Xxxxxxx ed a favore della xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà del presente immobile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Dalla relazione notarile in atti, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 26/09/2023:

- locazione ultranovennale trascritta a Pisa in data 14/03/2013 al n. 2713 di particolare, contro la signora Xxxxxxxed a favore della società "Xxxxxxx", con sede xxxxxxx, gravante sugli immobili censiti con i mappali 653 del Foglio 55 del Catasto Fabbricati nonché 61, 72, 73, 254 e 652 del Foglio 55 del Catasto Terreni, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 06/03/2013 rep. 23790/10322 dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato (PI);

- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 03/05/2013 n. 1030 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 150.000,00, di cui Euro 103372,27 per capitale, Euro 27760,16 per interessi ed Euro 18867,57 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxxcon sede a Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 30/04/2013 repertorio n. 647/2013 del Tribunale di Pontedera (PI);

- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 10/03/2017 n. 662 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 110.000,00, di cui Euro 99285,51 per capitale, Euro 5714,49 per interessi ed Euro 5000,00 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto in Xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 06/03/2017 repertorio n. 474 del Tribunale di Pisa;

- pignoramento trascritto a Pisa in data 10/07/2023 al numero 9977 di registro particolare contro il signor Xxxxxxx ed a favore della xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà del presente immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno della sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalenza funzione agricola.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene prevalentemente all'interno della sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalenza funzione agricola, ed in piccola parte in sottozona E4 - parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema delle aree naturali boscate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

L'abitazione rurale è stata costruita in assenza di titolo. Successivamente è stata oggetto di sanatoria e ampliamento in forza di Concessione per la esecuzione di opere n. 146/2000 del 18/08/2000 n. pratica 379/97 rilasciata dal Comune di Pontedera in data 15/09/2000, avente ad oggetto "Ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato per abitazione rurale a sanatoria ai sensi dell'art. 13 L.47/85, e per la demolizione e ricostruzione di annesso agricolo".

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette. Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica allegata al titolo abilitativo consistono in modifiche prospettiche del lato est a seguito della chiusura della porta di accesso al ripostiglio e del lato sud con modifica dell'apertura per l'accesso al soggiorno (apertura ad arco anzichè rettangolare) e costruzione di pensilina a sbalzo a protezione dell'apertura. Inoltre nel grafico manca la porta di collegamento tra il locale soggiorno e il disimpegno dei servizi igienici (probabilmente attribuibile ad un errore grafico).

Il sottoscritto ha riscontrato anche lievi differenze sulle misure rilevate rispetto a quelle indicate nei grafici pur restando, per le quote totali, entro i limiti delle tolleranze del 2%. Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di Pontedera, per la regolarizzazione dell'unità immobiliare sarà necessario presentare una Scia in sanatoria, ma la certezza in merito potrà aversi solo a seguito dell'istruttoria della pratica in questione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Durante il sopralluogo è stata rilevata l'esistenza di due piccoli manufatti in muratura posti in prossimità del confine sud della particella 652, in prossimità della via di Valle. Dalle indagini effettuate presso l'archivio del Comune di Pontedera non sono state ritrovate pratiche edilizie che abbiano legittimato la loro costruzione, ne' risultano censiti presso il catasto.

Si ritiene pertanto che detti manufatti siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo e che sia necessaria la loro demolizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE, 17, PIANO T-1

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 1B

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito agricolo ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle,17, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Xxxxxxxx(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato/a a Palaia il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxxx (Proprietà 1/2)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Xxxxxxxx(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato/a a Palaia il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxxx (Proprietà 1/2)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Xxxxxxx(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato/a a Palaia il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)

Come specificato al paragrafo "SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI", il terreno è gravato da un livello a favore della Chiesa di Santo Pietro Belvedere in Capannoli per il quale il sottoscritto non ha trovato nessun atto di affrancazione.

CONFINI

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

L'unità immobiliare confina ad est con terreno di cui al bene n. 4 del Lotto 1B, a nord con proprietà Xxxxxxx, a sud con via di Valle, e a ovest in parte con bene n. 1 di cui al Lotto 1A e bene n. 3 di cui al Lotti 1A, salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

I terreni agricoli confinano a sud con proprietà delle signore xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, ad est e nord con terreni di cui al bene n. 3 del Lotto 1A, ad ovest in parte con via vicinale di Mercatale e in parte con proprietà dei signori xxxxxxxxxxxxxx, salvo se altri.

Altro terreno posto all'estremità est dei beni di cui al Lotto 1B (p.lla 654), confina ad est con strada vicinale di San Lorenzo, a sud con strada vicinale di Valle, ad ovest con annesso di cui al bene n. 2, a nord con proprietà della società agricola xxxxxxxxxxxxxx, salvo se altri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Il terreno confina a sud con proprietà del Comune di Pontedera, ad est con proprietà dei signori xxxxxxxxxxxxxx, ad ovest in parte con via vicinale di Valle e in parte con proprietà dei signori xxxxxxxxxxxxxx, a nord con strada vicinale di Valle, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito rurale	127,00 mq	1,00	127,00 mq	2,67 m	T
Resede esterno esclusivo	603,00 mq	0,10	60,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:			187,30 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			187,30 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni agricoli	16060,00 mq	1	16060,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:			16060,00 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			16060,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4310,00 mq	1	4310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:			4310,00 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			4310,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Al ventennio l'annesso rurale destinato a locale di deposito non risultava ancora censito in mappa e l'area su cui oggi insiste l'edificio, era individuata al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel foglio 55, particella 296 con superficie di mq 5.000.

Con tipo Mappale del 21/11/2006, protocollo n. PI0131687, in atti dal 21/11/2006 (n. 131687.1/2006) dalla particella 296 (seminativo arborato) sono state originate le particelle 654 della superficie di 4270 mq con qualità seminativo arborato e la particella 655 della superficie di 730 mq ente urbano per il trasferimento al Catasto Fabbricati. Con denuncia di nuova costituzione del 18/12/2006, protocollo n. PI0146851, in atti dal 18/12/2006 (n. 2374.1/2006), è stata censita al Catasto fabbricati l'unità immobiliare nel foglio 55 particella 655 assumendo definitivamente la consistenza attuale (All. 1).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Al ventennio le particelle 64, 65, 71, 83 e 187 avevano la stessa consistenza e qualità attuali.

La particella 654 (seminativo arborato) della superficie di Ha 00.43.10, risulta originata dalla p.lla 296 della superficie di Ha 00.50.00 con tipo Mappale del 21/11/2006, protocollo n. PI0131687, in atti dal 21/11/2006 (n. 131687.1/2006) e a sua volta risultante in forza di Tipo di Frazionamento registrato in data 25/10/1974 al n. 59580 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con la p.lla 74 della superficie di Ha 00.73.10.

La particella 426 (seminativo arborato) della superficie di Ha 00.13.60, risulta originata dalla p.lla 84 della superficie di Ha 00.56.00 in forza di Tipo di Frazionamento registrato in data 02/06/1992 al n. 2564.1/1991.

Si precisa che al momento del conferimento dell'incarico al sottoscritto, nell'intestazione catastale delle particelle 83AA, 83AB, 187AA, 187AB e 426 risultavano ancora i nominativi dei signori Bertini Dina e Orsini Socrate in qualità di cousufruttuari generali. Per i due soggetti suddetti, già deceduti rispettivamente il 23/03/1976 e il 26/11/1989, non erano mai state presentate le volture per la riunione di usufrutto che pertanto sono state presentate dal sottoscritto con protocollo n. 8618.1/2024 pratica n. PI0067257 e protocollo n. 8616.1/2024 pratica n. PI0067256 entrambe in atti dal 25/09/2024.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Al ventennio la particella 108 aveva la stessa consistenza e qualità attuali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	655			C2	2	114	188 mq	553,43 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	64		AA		ULIVETO	2	00.04.52 mq	0,82 €	1,05 €	
55	64		AB		Seminativo arborato	4	00.08.68 mq	0,76 €	1,12 €	
55	65				Canneto	2	00.03.70 mq	1,43 €	0,48 €	
55	71				VIGNETO	3	00.08.30 mq	1,93 €	2,36 €	
55	83		AA		ULIVETO	2	00.03.73 mq	0,67 €	0,87 €	
55	83		AB		Seminativo arborato	3	00.16.07 mq	3,73 €	3,32 €	
55	187		AA		VIGNETO	2	00.14.00 mq	9,4 €	7,23 €	
55	187		AB		ULIVETO	2	00.45.30 mq	8,19 €	10,53 €	

55	426				Seminativo arborato	3	00.13.60 mq	3,16 €	2,81 €	
55	654				Seminativo arborato	3	00.42.70 mq	9,92 €	8,82 €	

Corrispondenza catastale

Rispetto alla qualità di coltura indicata nelle visure in atti, al momento del sopralluogo la particella 71 non risultava coltivata a vigneto risultava inutilizzata e coperta da vegetazione spontanea al pari degli altri seminativi arborati. Altresì la particella 187 non risultava coltivata a vigneto ma prevalentemente occupata da un oliveto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	108				Seminativo arborato	2	00.43.10 mq	21,15 €	11,13 €	

PATTI

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Vedi quanto esposto per i "Patti" al Bene n. 2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Vedi quanto esposto per i "Patti" al Bene n. 2.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in pessimo stato di conservazione, priva di infissi e di finiture. L'inutilizzo da molti anni ha favorito la crescita di vegetazione spontanea che rende difficoltoso l'accesso al fabbricato (vedi All. 3).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano in stato di inutilizzo, coperti da vegetazione spontanea.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano in stato di inutilizzo, coperti da vegetazione spontanea.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Vedi quanto esposto per le "parti comuni" del Bene n. 2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Vedi quanto esposto per le "parti comuni" del Bene n. 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile, degli atti di provenienza e della visura catastale, non risultano vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato. Attualmente l'accesso al bene avviene attraverso la p.lla 652 facente parte del Bene n. 3 del Lotto 1A. Per tale accesso non risulta costituita alcuna formale servitù di passo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Dalla consultazione della certificazione notarile, degli atti di provenienza e della visura catastale, non risultano vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato. Attualmente l'accesso al bene avviene attraverso la p.lla 655 facente parte del Bene n. 2 dello stesso Lotto e dalla p.lla 652 facente parte del Bene n. 3 del Lotto 1A. Per tale accesso non risulta costituita alcuna formale servitù di passo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

L'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Luigi Pandolfi di Fauglia del 27/04/1979, ancorchè prevedesse il trasferimento della piena proprietà del terreno di cui al bene n. 5, riporta la dichiarazione della parte venditrice che segnalava che sul terreno oggetto di trasferimento gravava ancora un livello a favore della Chiesa di Santo Pietro Belvedere in Capannoli, del quale però da molti anni non veniva richiesto alcun canone. Veniva specificato che, qualora tale livello esistesse ancora, ogni onere dipendente da questo veniva trasferito a carico degli acquirenti Xxxxxxx e Xxxxxxxo loro aventi causa.

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Volterra e di Pisa, e dalle ricerche effettuate presso il Catasto di Pisa e l'archivio di Stato per la consultazione del cessato Catasto Toscano è emerso quanto segue:

Dopo aver effettuato la corrispondenza tra la particella catastale attuale e quella del cessato catasto Toscano, il sottoscritto ha potuto ritrovare l'annotazione di livello sul terreno di cui al presente bene, dall'epoca dell'impianto del vecchio catasto fino all'anno 1974. Sui registri dei possessori del cessato catasto Toscano, consultati presso l'archivio di Stato di Pisa, le annotazioni si interrompono con il frazionamento della particella nell'anno 1874. Da questa data hanno erroneamente ommesso l'annotazione fino all'attualità. Il sottoscritto **non ha trovato nessun atto di affrancazione** a favore dei soggetti intestatari che si sono susseguiti da allora.

Nello stesso atto viene citata una servitù di acquedotto già esistente e gravante sul terreno stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

L'annesso rurale è realizzato in muratura di blocchi di laterizio con pilastri in cemento armato. Le pareti sono prive di intonaci; la copertura è in struttura di acciaio e lastre di lamiera grecata. Il fabbricato è privo di infissi e di pavimentazione. Attualmente si accede al fabbricato e alla sua area di pertinenza da via di Valle passando attraverso il bene n. 3 del Lotto 1A. Dalle informazioni verbali fornite dagli uffici tecnici comunali, non vi sarebbero impedimenti a realizzare un nuovo accesso pedonale e carrabile sia dalla via Vicinale di Valle sia dalla via Vicinale di San Lorenzo e poi attraverso il Bene n. 4 (particella 654 dello stesso Lotto 1B).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

L'appezzamento, diviso in due distinti corpi, uno posto ad ovest del Bene n. 3 di cui al Lotto 1A e uno posto ad est del Bene n. 2 di cui al Lotto 1B. Il primo appezzamento ha una giacitura prevalentemente declive con pendenze variabili, mentre il secondo appezzamento ha una giacitura prevalentemente pianeggiante (vedi All. 3). Attualmente l'accesso ai due corpi di terreno avviene da via di Valle passando attraverso il bene 3 di cui al Lotto 1A (p.lla 652), e poi mediante collegamenti poderali interni. In riferimento al corpo dei terreni posto ad ovest del Bene n. 3 di cui al Lotto 1A, dalle informazioni verbali fornite dagli uffici tecnici comunali, non vi sarebbero impedimenti a realizzare un nuovo accesso pedonale e carrabili dalla via Vicinale di Mercatale. Relativamente al terreno posto ad est del Bene n. 2 del presente lotto, non vi sarebbero impedimenti a realizzare un nuovo accesso pedonale e carrabile sia dalla via Vicinale di Valle sia dalla via Vicinale di San Lorenzo.

La superficie dei due appezzamenti di terreno al momento del sopralluogo risultava coperta prevalentemente da folta vegetazione spontanea che non consentiva una piena visibilità degli stessi o la verifica dell'esistenza di manufatti edificati in assenza di titolo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

L'appezzamento di terreno ha giacitura prevalentemente pianeggiante (vedi All. 3). Si accede all'appezzamento da via di Valle. Al momento del sopralluogo sul terreno risultava la presenza di una cisterna in stato di abbandono della quale il debitore non conosce la provenienza (vedi All. 3).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Al momento del sopralluogo il proprietario ha dichiarato che la struttura è nella sua disponibilità. Dalle verifiche effettuate presso l'Anagrafe Tributaria il sottoscritto non ha rinvenuto contratti di locazione inerenti il presente bene.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Al momento del sopralluogo il proprietario ha dichiarato che il terreno è nella sua disponibilità. Dalle verifiche effettuate presso l'Anagrafe Tributaria il sottoscritto non ha rinvenuto contratti di locazione inerenti il presente bene.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Al momento del sopralluogo il proprietario ha dichiarato che il terreno è nella sua disponibilità. Dalle verifiche effettuate presso l'Anagrafe Tributaria il sottoscritto non ha rinvenuto contratti di locazione inerenti il presente bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 2" risulta di piena proprietà per la quota di 1/2 del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-ai signori Xxxxxxx, e Xxxxxxx, nato a Palaia il xxxxxxx, codice fiscale XXXXXXX, i beni sono pervenuti per l'intero ed in comunione dei beni con acquisto dal signor Malloggi Cafiero con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Pandolfi di Pontedera in data 06/10/1981, rep. n. 25438 fascicolo n. 3302, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/10/1981 al n. 8597 di particolare;

-al signor Xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXX, per la piena proprietà della quota di 1/2 in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, i terreni di cui al bene n. 4, risultano di proprietà per la quota di 1/2 del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-alla signora Xxxxxxx, e Xxxxxxx, nato a Palaia il xxxxxxx, codice fiscale XXXXXXX, i beni riferiti alle p.lle 64, 65, 71, 83 e 187 del Foglio 55, sono pervenuti per la quota di 1/2 in comunione legale con il coniuge Xxxxxxx (il quale aveva la restante quota di 1/2) con acquisto in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giulio Dell'Antico di Peccioli in data 22/01/1992, rep. n. 22999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 20/02/1992 al n. 3170 di particolare;

-ai signori Xxxxxxx, e Xxxxxxx, nato a Palaia il xxxxxxx, codice fiscale XXXXXXX, il bene riferito alla p.lla 654 (derivante dalla p.lla 296) del Foglio 55, è pervenuto per l'intero ed in comunione dei beni con acquisto dal signor Malloggi Cafiero con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Pandolfi di Pontedera in data 06/10/1981, rep. n. 25438 fascicolo n. 3302, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/10/1981 al n. 8597 di particolare;

-al signor Xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXX, i beni sono pervenuti per la quota di 1/2 in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, il terreno di cui al "bene 5" risulta di piena proprietà per la quota di 1/2 del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-ai signori Xxxxxxx, e Xxxxxxx, nato a Palaia il xxxxxxx, codice fiscale XXXXXXX, i beni sono pervenuti per la quota di 1/2 ciascuno ed in comunione dei beni con acquisto dai signori Xxxxxxx con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Pandolfi di Fauglia in data 27/04/1979, rep. n. 18598 fascicolo n. 2432, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 16/05/1979 al n. 3735 di particolare;

-al signor Xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXX, per la piena proprietà della quota di 1/2 in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Dalla relazione notarile in atti, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 26/09/2023:

- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 03/05/2013 n. 1030 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 150.000,00, di cui Euro 103372,27 per capitale, Euro 27760,16 per interessi ed Euro 18867,57 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxxcon sede a Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/2 del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 30/04/2013 repertorio n. 647/2013 del Tribunale di Pontedera (PI);
- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 10/03/2017 n. 662 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 110.000,00, di cui Euro 99285,51 per capitale, Euro 5714,49 per interessi ed Euro 5000,00 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto in Xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/2 del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 06/03/2017 repertorio n. 474 del Tribunale di Pisa;
- pignoramento trascritto a Pisa in data 10/07/2023 al numero 9977 di registro particolare contro il signor Xxxxxxx ed a favore della xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/2 del presente immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Dalla relazione notarile in atti, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 26/09/2023:

- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 03/05/2013 n. 1030 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 150.000,00, di cui Euro 103372,27 per capitale, Euro 27760,16 per interessi ed Euro 18867,57 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxxcon sede a Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/2 del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 30/04/2013 repertorio n. 647/2013 del Tribunale di Pontedera (PI);
- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 10/03/2017 n. 662 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 110.000,00, di cui Euro 99285,51 per capitale, Euro 5714,49 per interessi ed Euro 5000,00 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto in Xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/2 del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 06/03/2017 repertorio n. 474 del Tribunale di Pisa;
- pignoramento trascritto a Pisa in data 10/07/2023 al numero 9977 di registro particolare contro il signor Xxxxxxx ed a favore della xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/2 del presente immobile.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Dalla relazione notarile in atti, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 26/09/2023:

- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 03/05/2013 n. 1030 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 150.000,00, di cui Euro 103372,27 per capitale, Euro 27760,16 per interessi ed Euro 18867,57 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxxcon sede a Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/2 del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 30/04/2013 repertorio n. 647/2013 del Tribunale di Pontedera (PI);
- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 10/03/2017 n. 662 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 110.000,00, di cui Euro 99285,51 per capitale, Euro 5714,49 per interessi ed Euro 5000,00 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto in Xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/2 del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 06/03/2017 repertorio n. 474 del Tribunale di Pisa;
- pignoramento trascritto a Pisa in data 10/07/2023 al numero 9977 di registro particolare contro il signor Xxxxxxx ed a favore della xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/2 del presente immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno della sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalenza funzione agricola.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova in parte all'interno della sottozona E4 - parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema delle aree naturali boscate, ed in parte in sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalenza funzione agricola.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno della sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalenza funzione agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

L'annesso rurale è stato costruito in forza di Concessione per la esecuzione di opere n. 146/2000 del 18/08/2000 n. pratica 379/97 rilasciata dal Comune di Pontedera in data 15/09/2000, avente ad oggetto "Ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato per abitazione rurale a sanatoria ai sensi dell'art. 13 L.47/85, e per la demolizione e ricostruzione di annesso agricolo".

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette. Rispetto alla rappresentazione grafica allegata al titolo abilitativo il sottoscritto ha riscontrato una superficie maggiore di quella autorizzata (lunghezza e la larghezza nello stato di fatto sono maggiori di cm 20 rispetto alle quote dei grafici). La differenza nella lunghezza rientra nella tolleranza del 2%, mentre per la larghezza risulta eccedere tale limite.

Le suddette differenze potrebbero essere originate da errori grafici commessi in sede di redazione degli elaborati ma, dalle informazioni assunte, non è possibile escludere che sia necessario presentare una nuova Scia in sanatoria; la certezza in merito potrà aversi solo a seguito dell'istruttoria della pratica in questione presso gli uffici comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - DEPOSITO AGRICOLO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE,17, PIANO T

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI VALLE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Pontedera (PI) - via delle Colline, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Xxxxxxxx(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato/a a Palaia il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxxx (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene confina a nord con beni di cui al lotto 3, ad est con proprietà dei signori XxxxxxxxDI XXXXXXXX & C, ad ovest con Via delle Colline per Legoli, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoie per deposito commerciale	0,00 mq	245,00 mq	1	245,00 mq	280,00 m	T
Area scoperta pertinenziale	0,00 mq	1021,00 mq	0,1	102,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				347,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				347,10 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio la tettoia risultava già censita in mappa e l'area su cui oggi insiste il manufatto risultava individuata al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel foglio 25, particella 195 con superficie di mq 2.266.

Con tipo Mappale del 1988, protocollo n. 16274, in atti dal 27/12/1997 (n. 16274.2/1988) la tettoia ed altri edifici esistenti sulla particella 195 erano stati inseriti in mappa ed era avvenuto il trasferimento della particella al Catasto Fabbricati. In particolare con tale tipo mappale la p.lla 195 di mq 2.266, era stata originata dalla fusione delle precedenti p.lle 195 di mq 330, 261 di mq 74, 360 di mq 380, 471 di mq 442, 601 di mq 250 e 631 di mq 790.

Con denuncia di nuova costituzione del 22/12/1997 in atti dal 28/05/1998 (n. 472.1/1997), l'unità immobiliare nel foglio 25 particella 195 sub 4 graffata alla p.lla 195 sub 12 è stata censita al Catasto fabbricati assumendo definitivamente la consistenza attuale (vedi All. 1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	195	4		C2	1	234	240 mq	966,81 €	T	F. 25 p. 195 sub 12

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo la tettoia si presentava in avanzato stato di degrado ed in pessimo stato di conservazione, con alcune porzioni di copertura e pareti crollate (vedi All. 3).

Sull'area scoperta sono presenti cumuli di macerie provenienti da lavorazioni edili, oltre ad un box di metallo non accatastato ne' oggetto di alcuna pratica depositata presso l'archivio edilizia privata del Comune di Pontedera.

PARTI COMUNI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Manufatto realizzato in muratura di mattoni forati di laterizio con pilastri in cemento privi di intonaci e copertura monofalda in lastre di eternit in stato avanzato di deterioramento, completamente privo di infissi e di pavimentazione. L'altezza utile è di circa 310 cm nel punto più alto. La tettoia è circondata su due lati da un resede pertinenziale sterrato al quale si accede da via delle Colline per Legoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pontedera. In riferimento al presente bene, risulta in essere contratto di locazione commerciale, ancora a nome della signora Xxxxxxx(madre dell'esecutato deceduta) con il quale concedeva in affitto l'unità immobiliare di cui al presente bene 6 insieme alla p.la 195 sub 13 (ufficio - "Bene 10") alla società Xxxxxxx. Il contratto stipulato in data 28/04/2018, era stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 28/05/2018 al n. 1707 serie 3T, decorrente dalla data del 01/05/2018 con durata fino al 30/04/2024 rinnovabile tacitamente per altri sei anni, per un canone annuo di € 1.440,00 (vedi All. 5). Si rileva la mancanza del subentro dell'esecutato alla madre Xxxxxxx.

Si segnala che il canone di affitto complessivo indicato nel contratto di locazione dei due beni immobili risulta molto inferiore anche ai valori minimi dell'OMI riferiti al primo semestre 2018.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 6" risulta di piena proprietà per la quota di 1/2 del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- ai signori Xxxxxxx, e Xxxxxxx, nato a Palaia il xxxxxxx, codice fiscale XXXXXXXX, i beni sono pervenuti per la quota di 1/2 ciascuno ed in comunione dei beni con acquisto dal signor Xxxxxxx con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 23/05/1957, rep. n. 156470 fascicolo n. 15521, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 01/07/1957 al n. 2495 di particolare;
- al signor Xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXXX, per la piena proprietà della quota di 1/2 in dipendenza di

successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 1" risulta di proprietà per l'intero del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- alla signora Xxxxxxx, i beni sono pervenuti per l'intero con acquisto dal signor Xxxxxxx con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 01/12/1972, rep. n. 140487, registrato a Pontedera il 19/12/1972 al n. 2616 vol. 180 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 27/02/1973 al n. 1809 di particolare;

- al signor Xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXX, in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

NORMATIVA URBANISTICA

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in parte in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare, e in parte in zona C2 e in parte in zona F - sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche. Come precisato nel certificato suddetto, a seguito della decadenza della disciplina pianificatoria, avvenuta in data 31 marzo 2024, per le aree ricadenti in zona C2, si applicano le disposizioni dell'art. 63 della legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1.

"Aree non pianificate"

1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria.

2. Se esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati, come definito ai sensi dell'articolo 55 comma 2, lettera b), nelle aree non pianificate sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla presente legge per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.

4. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale."

Trattandosi di terreni interni al centro abitato, all'attualità non vi è alcuna potenzialità edificatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La struttura, edificata in assenza di titolo, è stata oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 n. prog. 0441331712 pratica n. 1307 del 01/04/1986 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2482 del 23/07/1998.

Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Pontedera, Concessione per la esecuzione di opere n.

137/1998 del 14/12/1998 pratica n. 467/97 e successiva variante in sanatoria alla concessione edilizia 137/1998 rilasciata il 02/03/2000.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette. Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica allegata al titolo abilitativo consistono in alcune modifiche che riguardano l'abbattimento di un divisorio interno sul lato nord, alcune differenze sulle misure totali e posizione di alcuni pilastri non coerente con i disegni. Inoltre sarà necessario smontare il box in metallo che insiste sull'area esterna esclusiva e lo smaltimento alle pubbliche discariche del materiale inerte rinvenuto durante il sopralluogo.

Va precisato che alcune parti delle tettoie (tamponamenti esterni e porzione di copertura), risultano crollate per l'avanzato stato di deterioramento in cui versano attualmente. Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di Pontedera, una volta smontato il box di metallo e smaltito il materiale inerte, per la regolarizzazione dell'unità immobiliare sarà necessario presentare una Scia in sanatoria, ma la certezza in merito potrà aversi solo a seguito dell'istruttoria della pratica in questione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, non risulta costituito in condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Xxxxxxx(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato/a a Palaia il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Xxxxxxx(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato/a a Palaia il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- Xxxxxxx(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato/a a Palaia il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti eseguiti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- Xxxxxxx(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato/a a Palaia il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti eseguiti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- Xxxxxxx(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato/a a Palaia il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti eseguiti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- Xxxxxxx(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato/a a Palaia il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Il bene confina su tutti i lati con area comune ai beni n. 7 e 10 del Lotto 3 (sub 2), salvo se altri.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il bene confina a nord, sud e ad ovest con area comune ai beni 8, 9 e 11 del Lotto 3 (sub 3), ad est in parte con bene 9 e in parte con bene 11 del Lotto 3, salvo se altri.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il bene confina a nord e ad est con area comune ai beni n. 8, 9 e 11 del Lotto 3 (sub 3), ad ovest con bene n. 8 e a sud con bene n. 11 del Lotto 3, salvo se altri.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il bene confina su tutti i lati con area comune ai beni n. 7 e 10 del Lotto 3 (sub 2), salvo se altri.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il bene confina a sud e ad est con area comune ai beni n. 8, 9 e 11 del Lotto 3 (sub 3), ad ovest con bene n. 8 e a nord con bene n. 9 del Lotto 3, salvo se altri.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

L'area confina ad ovest con Via delle Colline per Legoli, a sud con aree comuni ai beni del lotto 3, ad est con proprietà Giorgi Liliana e Pacchi Antonio, a nord con proprietà Desideri Marco, Merlini Andrea, Simoneschi Beatrice, Colombini Cristina, Morelli Giorgio e Cuppone Jenny, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,34 mq	1	93,34 mq	2,95 m	T-1
Terrazzo coperto	5,94 mq	0,5	2,97 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:			96,31 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			96,31 mq		

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	83,02 mq	1	83,02 mq	2,82 m	T
Totale superficie convenzionale:			83,02 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			83,02 mq		

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	65,50 mq	1	65,50 mq	3,35 m	T
Loggiato	8,75 mq	0,50	0,38 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:			65,88 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			65,88 mq		

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	95,42 mq	1	95,42 mq	2,74 m	T
Totale superficie convenzionale:			95,42 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			95,42 mq		

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	39,00 mq	1	39,00 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:			39,00 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			39,00 mq		

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	229,00 mq	1	229,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:			229,00 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			229,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1**

Al ventennio il fabbricato di cui fa parte l'abitazione civile risultava già censito in mappa e l'area su cui oggi insiste l'edificio, era individuata al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel foglio 25, particella 195 con superficie di mq 2.266.

Con tipo Mappale del 1988, protocollo n. 16274, in atti dal 27/12/1997 (n. 16274.2/1988) erano stati inseriti in mappa i vari edifici esistenti sulla particella 195 ed era avvenuto il trasferimento della particella al Catasto Fabbricati. In particolare con tale tipo mappale la p.la 195 di mq 2.266, era stata originata dalla fusione delle precedenti p.lle 195 di mq 330, 261 di mq 74, 360 di mq 380, 471 di mq 442, 601 di mq 250 e 631 di mq 790.

Con denuncia di nuova costituzione del 22/12/1997, protocollo n. 472, in atti dal 28/05/1998 (n. 472.1/1997), è stata censita al Catasto fabbricati l'unità immobiliare nel foglio 25 particella 195 sub 8, assumendo definitivamente la consistenza attuale (vedi All. 1).

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Al ventennio il fabbricato di cui fa parte l'abitazione civile risultava già censito in mappa e l'area su cui oggi insiste l'edificio, era individuata al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel foglio 25, particella 195 con superficie di mq 2.266.

Con tipo Mappale del 1988, protocollo n. 16274, in atti dal 27/12/1997 (n. 16274.2/1988) erano stati inseriti in mappa i vari edifici esistenti sulla particella 195 ed era avvenuto il trasferimento della particella al Catasto Fabbricati. In particolare con tale tipo mappale la p.la 195 di mq 2.266, era stata

originata dalla fusione delle precedenti p.lle 195 di mq 330, 261 di mq 74, 360 di mq 380, 471 di mq 442, 601 di mq 250 e 631 di mq 790.

Con denuncia di nuova costituzione del 22/12/1997, protocollo n. 472, in atti dal 28/05/1998 (n. 472.1/1997), è stata censita al Catasto fabbricati l'unità immobiliare nel foglio 25 particella 195 sub 9, assumendo definitivamente la consistenza attuale (vedi All. 1).

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Al ventennio il fabbricato di cui fa parte l'abitazione civile risultava già censito in mappa e l'area su cui oggi insiste l'edificio, era individuata al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel foglio 25, particella 195 con superficie di mq 2.266.

Con tipo Mappale del 1988, protocollo n. 16274, in atti dal 27/12/1997 (n. 16274.2/1988) erano stati inseriti in mappa i vari edifici esistenti sulla particella 195 ed era avvenuto il trasferimento della particella al Catasto Fabbricati. In particolare con tale tipo mappale la p.la 195 di mq 2.266, era stata originata dalla fusione delle precedenti p.lle 195 di mq 330, 261 di mq 74, 360 di mq 380, 471 di mq 442, 601 di mq 250 e 631 di mq 790.

Con denuncia di nuova costituzione del 22/12/1997, protocollo n. 472, in atti dal 28/05/1998 (n. 472.1/1997), è stata censita al Catasto fabbricati l'unità immobiliare nel foglio 25 particella 195 sub 10, assumendo definitivamente la consistenza attuale (vedi All. 1).

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Al ventennio il fabbricato di cui fa parte l'abitazione civile risultava già censito in mappa e l'area su cui oggi insiste l'edificio, era individuata al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel foglio 25, particella 195 con superficie di mq 2.266.

Con tipo Mappale del 1988, protocollo n. 16274, in atti dal 27/12/1997 (n. 16274.2/1988) erano stati inseriti in mappa i vari edifici esistenti sulla particella 195 ed era avvenuto il trasferimento della particella al Catasto Fabbricati. In particolare con tale tipo mappale la p.la 195 di mq 2.266, era stata originata dalla fusione delle precedenti p.lle 195 di mq 330, 261 di mq 74, 360 di mq 380, 471 di mq 442, 601 di mq 250 e 631 di mq 790.

Con denuncia di nuova costituzione del 22/12/1997, protocollo n. 472, in atti dal 28/05/1998 (n. 472.1/1997), erano state censite al Catasto fabbricati varie unità immobiliari tra cui quelle del foglio 25 particella 195 sub 5, 6 e 7.

Con denuncia di variazione del 13/10/2000, pratica n. 183007, in atti dal 13/10/2000 (n. 5908.1/2000), mediante fusione di garage, magazzino e ufficio, sono stati soppressi i sub 5, 6 e 7 ed uniti nell'unico sub 13, assumendo definitivamente la consistenza attuale (vedi All. 1).

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Al ventennio il fabbricato di cui fa parte l'abitazione civile risultava già censito in mappa e l'area su cui oggi insiste l'edificio, era individuata al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel foglio 25, particella 195 con superficie di mq 2.266.

Con tipo Mappale del 1988, protocollo n. 16274, in atti dal 27/12/1997 (n. 16274.2/1988) erano stati inseriti in mappa i vari edifici esistenti sulla particella 195 ed era avvenuto il trasferimento della particella al Catasto Fabbricati. In particolare con tale tipo mappale la p.la 195 di mq 2.266, era stata originata dalla fusione delle precedenti p.lle 195 di mq 330, 261 di mq 74, 360 di mq 380, 471 di mq 442, 601 di mq 250 e 631 di mq 790.

Con denuncia di nuova costituzione del 22/12/1997, protocollo n. 472, in atti dal 28/05/1998 (n. 472.1/1997), erano state censite al Catasto fabbricati varie unità immobiliari tra cui quelle del foglio 25 particella 195 sub 11 con categoria A/2 (civile abitazione). Con denuncia di variazione del 20/10/2000, pratica n. 188513, in atti dal 20/10/2000 (n. 6007.1/2000), per cambio di destinazione da abitazione ad ufficio, fu soppresso il sub 11 e costituito il sub 14, assumendo definitivamente la consistenza attuale (vedi All. 1).

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Al ventennio il fabbricato di cui fa parte l'abitazione civile risultava già censito in mappa e l'area su cui oggi insiste l'edificio, era individuata al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel foglio 25, particella 195 con superficie di mq 2.266.

Con tipo Mappale del 1988, protocollo n. 16274, in atti dal 27/12/1997 (n. 16274.2/1988) erano stati inseriti in mappa i vari edifici esistenti sulla particella 195 ed era avvenuto il trasferimento della particella al Catasto Fabbricati. In particolare con tale tipo mappale la p.lla 195 di mq 2.266, era stata originata dalla fusione delle precedenti p.lle 195 di mq 330, 261 di mq 74, 360 di mq 380, 471 di mq 442, 601 di mq 250 e 631 di mq 790.

Con denuncia di nuova costituzione del 22/12/1997, protocollo n. 472, in atti dal 28/05/1998 (n. 472.1/1997), è stata censita al Catasto fabbricati l'area urbana nel foglio 25 particella 195 sub 1, assumendo definitivamente la consistenza attuale (All. 1).

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	195	8		A2	1	5,5	92 mq	568,1 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria in atti (vedi All. 2) non è esattamente corrispondente allo stato legittimo, poiché all'interno dell'abitazione vi sono lievi variazioni della distribuzione interna (risulta ancora il divisorio tra cucina e pranzo eliminato con la variante a sanatoria del 2000. Il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale poiché quella in atti rappresenta correttamente la consistenza della proprietà, ma resta a disposizione del Giudice per l'aggiornamento planimetrico qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	195	9		A2	1	4	86 mq	413,17 €	T		

Corrispondenza catastale

La planimetria in atti (vedi All. 2) non è esattamente corrispondente allo stato legittimo, poiché all'interno dell'abitazione vi sono lievi variazioni delle aperture oltre ad un'apertura di collegamento con l'unità immobiliare di cui al bene 11 del Lotto 3. Il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale poiché quella in atti rappresenta correttamente la consistenza della proprietà, ma resta a disposizione del Giudice per l'aggiornamento planimetrico qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	195	10		A2	1	4	65 mq	413,17 €	T		

Corrispondenza catastale

La planimetria in atti (vedi All. 2) non è corrispondente allo stato legittimo, poiché all'interno dell'abitazione vi sono lievi variazioni della distribuzione interna, aperture interne spostate oltre ad un ampliamento su area esterna comune (sub 3) sia del wc che di una stanza che fuoriesce dalla sagoma dell'edificio in corrispondenza del loggiato. Il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale poiché quella in atti rappresenta correttamente la consistenza della proprietà (ad esclusione degli ampliamenti da demolire come esposto al paragrafo della Regolarità edilizia), ma resta a disposizione del Giudice per l'aggiornamento planimetrico qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	195	13		A10	1	5	125 mq	2040 €	T		

Corrispondenza catastale

La planimetria in atti (vedi All. 2), salvo qualche lieve variazione interna riguardante la chiusura di un collegamento e alcuni spessori dei muri divisorii, risulta corrispondente allo stato dei luoghi ma riporta erroneamente il resede esterno come esclusivo. In realtà tale resede è pertinenza a comune con il sub 8 avendo per'altro un identificativo proprio (sub 2), come risultante dall'ultimo elaborato planimetrico in

atti. Nella visura catastale, la superficie di mq 125 comprende anche la superficie del resede esterno come se fosse esclusiva, quando invece la superficie lorda dell'unità immobiliare ha una consistenza di circa mq 95.

Il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale, ma resta a disposizione del Giudice per l'aggiornamento planimetrico qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	195	14		A10	1	3	39 mq	1224 €	T		

Corrispondenza catastale

La planimetria in atti (vedi All. 2) non è esattamente corrispondente allo stato legittimo poiché all'interno dell'ufficio è rappresentato un locale disimpegno del wc che non esiste nello stato di fatto, né nei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo. Internamente è stata realizzata inoltre un'apertura di collegamento con l'unità immobiliare di cui al bene 8 del presente Lotto 3. Il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione della nuova planimetria catastale poiché quella in atti rappresenta correttamente la consistenza della proprietà, ma resta a disposizione del Giudice per l'aggiornamento planimetrico qualora sia ritenuto necessario preliminarmente alla vendita.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	195	1		F1					T		

Corrispondenza catastale

In visura e nell'elenco subalterni non risulta attribuita la consistenza in mq dell'area. L'area urbana risulta correttamente rappresentata dall'ultimo elaborato planimetrico attualmente in atti.

PRECISAZIONI

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Si precisa che l'area di cui al presente bene è occupata dalla strada pubblica denominata Via del Giardino, anche se ad oggi non è stata acquisita dal Comune di Pontedera. Su di essa viene comunque esercitato il pubblico passaggio.

PATTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Dalla consultazione della certificazione notarile, dalla lettura dell'atto di provenienza e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Vedi quanto esposto per i "Patti" al Bene n. 7.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Vedi quanto esposto per i "Patti" al Bene n. 7.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Vedi quanto esposto per i "Patti" al Bene n. 7.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Vedi quanto esposto per i "Patti" al Bene n. 7.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Vedi quanto esposto per i "Patti" al Bene n. 7.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3) con qualche fenomeno di infiltrazione dalla copertura. Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci e in alcuni punti la tinteggiatura esterna risultava molto usurata e contaminata da vegetazione.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in pessimo stato di conservazione (vedi All. 3) con infissi in stato di degrado. Alcuni vani (ingresso, cucina, bagno) risultavano oggetto di lavori di manutenzione mai ultimati (intonaci parzialmente demoliti, mancano gli impianti idro termo sanitario ed elettrico). Nei locali dove ancora sono presenti gli intonaci, sono state realizzate diffuse tracce in previsione della realizzazione e completamento degli impianti tecnologici mai ultimati.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3) con qualche fenomeno di muffa dovuto a problematiche di condensa. Le facciate esterne presentavano qualche segno di deterioramento degli intonaci e in alcuni punti la tinteggiatura esterna risultava molto usurata o non realizzata.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3) con evidenti fenomeni di umidità di risalita dal sottosuolo, alcuni segni evidenti di infiltrazione dal loggiato del bene n. 7 con conseguenti deterioramenti degli intonaci interni. Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci e in alcuni punti la tinteggiatura esterna risultava molto usurata.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3) con vari fenomeni di umidità di risalita dal sottosuolo, con conseguenti deterioramenti degli intonaci interni. Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci anche dovuto alla mancanza della tinteggiatura esterna.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'area urbana risultava in mediocre stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Dalla consultazione della documentazione catastale risulta che l'abitazione, insieme al bene 10, gode dei diritti su un'area esterna catastalmente identificata nel foglio 25 particella 195 sub 2 (bene comune non censibile comune ai sub 8 e 13).

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Dalla consultazione della documentazione catastale risulta comune con i beni n. 8 (sub 9), n. 9 (sub 10) e n. 11 (sub 14) un'area esterna catastalmente identificata nel foglio 25 particella 195 sub 3 (bene comune non censibile comune ai sub 9, 10 e 14).

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Dalla consultazione della documentazione catastale risulta comune con i beni n. 8 (sub 10), n. 9 (sub 10) e n. 11 (sub 14) un'area esterna catastalmente identificata nel foglio 25 particella 195 sub 3 (bene comune non censibile comune ai sub 9, 10 e 14).

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Dalla consultazione della documentazione catastale risulta che l'ufficio, insieme al bene 7, gode dei diritti su un'area esterna catastalmente identificata nel foglio 25 particella 195 sub 2 (bene comune non censibile comune ai sub 8 e 13).

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Dalla consultazione della documentazione catastale risulta comune con i beni n. 8 (sub 9), n. 9 (sub 10) e n. 11 (sub 14) un'area esterna catastalmente identificata nel foglio 25 particella 195 sub 3 (bene comune non censibile comune ai sub 9, 10 e 14).

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Vedi quanto esposto per le “servitù, censo, livello, usi civici” al Bene n. 7.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Vedi quanto esposto per le “servitù, censo, livello, usi civici” al Bene n. 7.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Vedi quanto esposto per le “servitù, censo, livello, usi civici” al Bene n. 7.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Vedi quanto esposto per le “servitù, censo, livello, usi civici” al Bene n. 7.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Vedi quanto esposto per le “servitù, censo, livello, usi civici” al Bene n. 7.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista di laterizio e pietra, in parte intonacato al civile ed in parte rivestito in laterizio (vedi All. 3). I solai sono in latero cemento intonacato, le gronde della copertura sono in laterizio intonacate. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di cotto del tipo marsigliese. L'appartamento ha accesso al piano terreno sia dalla Via delle Colline per Legoli sia dalla via del Giardino, attraverso il resede scoperto a comune con il bene n. 10 (sub 13). L'unità abitativa posta al piano primo, alla quale si accede mediante scala esterna esclusiva, è composta da un piccolo loggiato, ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, un bagno, un ripostiglio, due camerette e una camera matrimoniale. Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato, le finestre sono in legno con vetri camera, le persiane esterne sono in alluminio verniciato con alette orientabili, mentre la porta di ingresso è in alluminio anodizzato e vetri singoli. I pavimenti sono prevalentemente in graniglia, i rivestimenti di cucina e bagno sono in piastrelle di ceramica o gres. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet posizionata del disimpegno notte, mentre per l'acqua calda sanitaria è presente un

boiler elettrico (posto all'interno del bagno). L'esecutato rende noto che esiste attualmente un'unica utenza di fornitura dell'acquedotto che serve sia il presente bene che i beni n. 8, 9, 10 e 11.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacato al civile (vedi All. 3). I solai sono in latero cemento intonacato come le gronde della copertura del tipo a capanna con manto in tegole di cotto del tipo marsigliesi. L'appartamento ha accesso al piano terreno dal resede scoperto comune (sub 3). L'unità abitativa, è composta da un piccolo ingresso, soggiorno, cucina, due camere comunicanti e un bagno (con accesso diretto da una delle due camere). Non sono presenti infissi interni, le finestre e gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetri singoli. I pavimenti sono in ceramica; non sono presenti rivestimenti nel bagno e nella cucina. L'impianto elettrico appare dismesso durante i lavori di ristrutturazione mai ultimati. Gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria non sono stati realizzati. L'esecutato rende noto che esiste attualmente un'unica utenza di fornitura dell'acquedotto che serve sia il presente bene che i beni n. 7, 9, 10 e 11.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacato al civile (vedi All. 3). I solai sono in latero cemento intonacato come le gronde della copertura del tipo a capanna con manto in tegole di cotto del tipo marsigliesi.

L'appartamento ha accesso al piano terreno dal resede scoperto comune (sub 3). L'unità abitativa, è composta da loggiato, ingresso-cucina, disimpegno, camera, bagno e altra camera comunicante con la cucina. Da questa camera è stata modificata l'apertura della finestra in porta verso il loggiato, ed è stata costruita una stanza ad uso soggiorno con materiali vari (legno, cartongesso e copertura in perlinato di legno). Gli infissi interni sono in legno tamburato laccato, le finestre e gli infissi esterni sono in parte in alluminio anodizzato con vetri singoli e in parte in legno con vetro camera. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti di cucina e bagno. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria risulta dotato di caldaia e termosifoni in ghisa. Nella cucina è presente un caminetto ed una stufa a pellet.

L'esecutato rende noto che esiste attualmente un'unica utenza di fornitura dell'acquedotto che serve sia il presente bene che i beni n. 7, 8, 10 e 11.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista di laterizio e pietra, in parte intonacato al civile ed in parte rivestito in laterizio (vedi All. 3). I solai e le gronde sono in latero cemento intonacato. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di cotto del tipo marsigliesi. L'ufficio ha vari accessi al piano terreno sia dalla Via delle Colline per Legoli, sia dalla via del Giardino, attraverso il resede scoperto a comune con il bene n. 7 (sub 8). L'unità immobiliare posta al piano terra è composta da due locali ad uso ufficio, disimpegno, locale caldaia (con impianto dismesso e non più funzionante), due bagni, un locale archivio, un locale di deposito e un piccolo ripostiglio. Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato, le porte e le finestre sono in parte in alluminio anodizzato con vetri singoli, in parte in acciaio e vetro (finestre wc) e in parte in legno verniciato con vetro singolo. Alcune aperture hanno saracinesca in metallo esterna o inferriata scorrevole esterna. I pavimenti e il rivestimento sono prevalentemente in ceramica. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a canalette esterne. Non è presente un impianto di riscaldamento, mentre per l'acqua calda sanitaria è presente un piccolo boiler elettrico (posto all'interno di uno dei due bagni). L'esecutato rende noto che esiste attualmente un'unica utenza di fornitura dell'acquedotto che serve sia il presente bene che i beni n. 7, 8, 9 e 11.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacato al civile (vedi All. 3). I solai e le gronde sono in latero cemento intonacato. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di cotto del tipo marsigliesi. L'ufficio ha accesso al piano terreno dal resede scoperto comune (sub 3). L'unità immobiliare è composta da due locali ad uso ufficio comunicanti e piccolo wc. Non sono presenti infissi interni ad eccezione di una porta a soffietto in pvc nel wc, le finestre e la porta di ingresso sono in alluminio anodizzato con vetri singoli, le persiane in alluminio verniciato. I pavimenti sono in ceramica o gres, il rivestimento nel bagno è in ceramica. L'impianto elettrico è esterno con canalette. Non c'è impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria. L'esecutato rende noto che esiste attualmente un'unica utenza di fornitura dell'acquedotto che serve sia il presente bene che i beni n. 7, 8, 9 e 10.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Trattasi porzione di strada pubblica denominata Via del Giardino anche se mai acquisita dal Comune di Pontedera. La strada collega la via delle Colline per Legoli a via del Paduletto. Attualmente risulta realizzata con fondo di stabilizzato e ghiaia, non è dotata di impianto di illuminazione e di regimazione delle acque meteoriche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pontedera. In riferimento al presente bene, risulta in essere contratto di locazione ancora a nome della signora Xxxxxxx(madre del debitore, deceduta) con il quale veniva concessa in locazione l'unità immobiliare alla società Xxxxxxx. Il contratto stipulato in data 01/09/2018, era stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 04/12/2018 al n. 3770 serie 3T, decorrente dalla data del 01/09/2018 con durata fino al 31/08/2033 rinnovabile tacitamente per altri quindici anni, per un canone annuo di € 1.200,00 (vedi All. 5). Si rileva che in data 01/01/2023 è stato comunicato subentro dell'esecutato alla madre Xxxxxxx.

Si segnala che il canone di affitto indicato nel contratto di locazione risulta molto inferiore anche ai valori dell'OMI riferiti al primo semestre 2018.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pontedera. In riferimento al presente bene, risulta in essere contratto di locazione ancora a nome della signora Xxxxxxx(madre del debitore, deceduta) con il quale veniva concessa in locazione l'unità immobiliare alla società Xxxxxxx. Il contratto stipulato in data 01/09/2018, era stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 04/12/2018 al n. 3771 serie 3T, decorrente dalla data del 01/09/2018 con durata fino al 31/08/2033 rinnovabile tacitamente per altri quindici anni, per un canone annuo di € 1.200,00 (vedi All. 5). Si rileva che in data 01/01/2023 è stato comunicato subentro dell'esecutato alla madre Xxxxxxx.

Si segnala che il canone di affitto indicato nel contratto di locazione risulta molto inferiore anche ai valori dell'OMI riferiti al primo semestre 2018.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pontedera. In riferimento al presente bene, risulta in essere contratto di locazione ancora a nome della signora Xxxxxxx(madre del debitore, deceduta) con il quale veniva concessa in locazione l'unità immobiliare alla società Xxxxxxx. Il contratto stipulato in data 01/09/2018, era stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 04/12/2018 al n. 3772 serie 3T, decorrente dalla data del 01/09/2018 con durata fino al 31/08/2033 rinnovabile tacitamente per altri quindici anni, per un canone annuo di € 1.200,00 (vedi All. 5). Si rileva che in data 01/01/2023 è stato comunicato subentro dell'esecutato alla madre Xxxxxxx.

Si segnala che il canone di affitto indicato nel contratto di locazione risulta molto inferiore anche ai valori dell'OMI riferiti al primo semestre 2018.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pontedera. In riferimento al presente bene, risulta in essere contratto di locazione commerciale ancora a nome della signora Xxxxxxx(madre del debitore, deceduta) con il quale veniva concessa in locazione l'unità immobiliare insieme alla p.lla 195 sub 12 graffata alla sub 4 (tettoie adibite a deposito ad uso commerciale - Bene 6, Lotto 2) alla società Xxxxxxx. Il contratto stipulato in data 28/04/2018, era stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 28/05/2018 al n. 1707 serie 3T, decorrente dalla data del 01/05/2018 con durata fino al 30/04/2024 rinnovabile tacitamente per altri sei anni, per un canone complessivo annuo di € 1.440,00 (vedi All. 5). Si rileva la mancanza del subentro dell'esecutato alla madre Xxxxxxx.

Si segnala che il canone di affitto indicato nel contratto di locazione risulta molto inferiore anche ai valori dell'OMI riferiti al primo semestre 2018.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pontedera. In riferimento al presente bene, risulta in essere contratto di locazione commerciale ancora a nome della signora Xxxxxxx(madre del debitore, deceduta) con il quale concedeva in affitto l'unità immobiliare ad uso ufficio alla società Il Duemila S.r.l. in Liquidazione con sede in Ponsacco. Il contratto stipulato in data 30/04/2018, era stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 30/05/2018 al n. 863 serie 3T, decorrente dalla data del 02/05/2018 con durata fino al 01/05/2024 rinnovabile tacitamente per altri sei anni, per un canone annuo di € 1.200,00 (vedi All. 5). Si rileva la mancanza del subentro dell'esecutato alla madre Xxxxxxx.

Si segnala che il canone di affitto indicato nel contratto di locazione risulta molto inferiore anche ai valori dell'OMI riferiti al primo semestre 2018.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Il terreno è occupato dalla strada pubblica denominata via del Giardino.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 7" risulta di piena proprietà per la quota di 1/2 del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-ai signori Xxxxxxx, e Xxxxxxx, nato a Palaia il xxxxxxx, codice fiscale XXXXXXX, i beni sono pervenuti per la quota di 1/2 ciascuno ed in comunione dei beni con acquisto dal signor Xxxxxxx con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 23/05/1957, rep. n. 156470 fascicolo n. 15521, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 01/07/1957 al n. 2495 di particolare;

-al signor Xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXX, per la piena proprietà della quota di 1/2 in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 8" risulta di piena proprietà per la quota di 1/2 del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-ai signori Xxxxxxx, e Xxxxxxx, nato a Palaia il xxxxxxx, codice fiscale XXXXXXX, i beni sono pervenuti per la quota di 1/2 ciascuno ed in comunione dei beni con acquisto dal signor Xxxxxxx con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 23/05/1957, rep. n. 156470 fascicolo n. 15521, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 01/07/1957 al n. 2495 di particolare;

-al signor Xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXX, per la piena proprietà della quota di 1/2 in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 9" risulta di piena proprietà per la quota di 1/2 del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-ai signori Xxxxxxx, e Xxxxxxx, nato a Palaia il xxxxxxx, codice fiscale XXXXXXX, i beni sono pervenuti per la quota di 1/2 ciascuno ed in comunione dei beni con acquisto dal signor Xxxxxxx con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 23/05/1957, rep. n. 156470 fascicolo n. 15521, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 01/07/1957 al n. 2495 di particolare;

-al signor Xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXX, per la piena proprietà della quota di 1/2 in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 10" risulta di piena proprietà per la quota di 1/2

del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-ai signori Xxxxxxx, e Xxxxxxx, nato a Palaia il xxxxxxx, codice fiscale XXXXXXX, i beni sono pervenuti per la quota di 1/2 ciascuno ed in comunione dei beni con acquisto dal signor Xxxxxxx con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 23/05/1957, rep. n. 156470 fascicolo n. 15521, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 01/07/1957 al n. 2495 di particolare;

-al signor Xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXX, per la piena proprietà della quota di 1/2 in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 11" risulta di piena proprietà per la quota di 1/2 del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: -ai signori Xxxxxxx, e Xxxxxxx, nato a Palaia il xxxxxxx, codice fiscale XXXXXXX, i beni sono pervenuti per la quota di 1/2 ciascuno ed in comunione dei beni con acquisto dal signor Xxxxxxx con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 23/05/1957, rep. n. 156470 fascicolo n. 15521, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 01/07/1957 al n. 2495 di particolare; -al signor Xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXX, per la piena proprietà della quota di 1/2 in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare; - il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 12" risulta di piena proprietà per la quota di 1/2 del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-ai signori Xxxxxxx, e Xxxxxxx, nato a Palaia il xxxxxxx, codice fiscale XXXXXXX, i beni sono pervenuti per la quota di 1/2 ciascuno ed in comunione dei beni con acquisto dal signor Xxxxxxx con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 23/05/1957, rep. n. 156470 fascicolo n. 15521, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 01/07/1957 al n. 2495 di particolare;

-al signor Xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXX, per la piena proprietà della quota di 1/2 in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Dalla relazione notarile in atti, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 26/09/2023:

- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 03/05/2013 n. 1030 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 150.000,00, di cui Euro 103372,27 per capitale, Euro 27760,16 per interessi ed Euro 18867,57 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxxcon sede a Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/2 del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 30/04/2013 repertorio n. 647/2013 del Tribunale di Pontedera (PI);
- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 10/03/2017 n. 662 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 110.000,00, di cui Euro 99285,51 per capitale, Euro 5714,49 per interessi ed Euro 5000,00 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto in Xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/2 del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 06/03/2017 repertorio n. 474 del Tribunale di Pisa;
- pignoramento trascritto a Pisa in data 10/07/2023 al numero 9977 di registro particolare contro il signor Xxxxxxx ed a favore della xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/2 del presente immobile.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Vedi quanto esposto per le “formalità pregiudizievoli” al Bene n. 7.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Vedi quanto esposto per le “formalità pregiudizievoli” al Bene n. 7.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Vedi quanto esposto per le “formalità pregiudizievoli” al Bene n. 7.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Vedi quanto esposto per le “formalità pregiudizievoli” al Bene n. 7.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Vedi quanto esposto per le “formalità pregiudizievoli” al Bene n. 7.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in parte in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in parte in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in parte in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in parte in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare. L'intera area risulta occupata dalla viabilità di accesso al comparto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

L'edificio di cui fa parte l'unità abitativa risulta autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 377/68.

Successivamente l'unità abitativa è stata oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 n. prog. 0441331712 pratica n. 1307 del 01/04/1986 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2483 del 23/07/1998.

In seguito è stata rilasciata dal Comune di Pontedera Concessione per la esecuzione di opere n. 137/1998 del 14/12/1998 pratica n. 467/97 e successiva variante in sanatoria alla concessione edilizia 137/1998 rilasciata il 02/03/2000.

A questa ha seguito Attestazione di abitabilità presentata in data 29/01/2001.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette. Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo abilitativo, consistono in alcune lievi modifiche riguardanti una parete del soggiorno, la diversa lunghezza del pianerottolo della scala scoperta esterna, e alcune lievi modifiche della posizione dei divisori interni. Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di Pontedera, trattasi di imprecisioni grafiche non dovranno essere soggette a provvedimenti di sanatoria.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

L'edificio, di cui fa parte l'unità abitativa, risulta edificato nell'anno 1957 ed ampliato con permesso di costruzione rilasciato in data 16/02/1959 pratica n. 223/58. Con Autorizzazione ad eseguire i lavori di costruzione n. 71/1961 del 22/03/1961, l'edificio fu oggetto di ulteriore ampliamento.

Successivamente l'unità abitativa è stata oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 n. prog.

0441331712 pratica n. 1307 del 01/04/1986 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2481 del 23/07/1998.

In seguito è stata rilasciata dal Comune di Pontedera Concessione per la esecuzione di opere n. 137/1998 del 14/12/1998 pratica n. 467/97 e successiva variante in sanatoria alla concessione edilizia 137/1998 rilasciata il 02/03/2000.

A questa ha seguito Attestazione di abitabilità presentata in data 29/01/2001.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette. Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo abilitativo consistono in alcune lievi modifiche interne dovute allo spostamento dell'apertura tra le due camere, alla realizzazione di una porta di collegamento con l'unità immobiliare ad uso ufficio di cui al bene 11 (sub 14), oltre a modifiche prospettiche derivanti dalla trasformazione della sagoma della copertura su una delle due camere. Riguardo all'apertura di collegamento con l'unità immobiliare ad uso abitativo, sarà necessario prevedere la rimessa in pristino con la chiusura del vano porta.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di Pontedera, per la regolarizzazione delle altre difformità rilevate, sarà necessario presentare una Scia in sanatoria, ma la certezza in merito potrà aversi solo a seguito dell'istruttoria della pratica in questione.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

L'edificio, di cui fa parte l'unità abitativa, risulta edificato nell'anno 1957 ed ampliato con permesso di costruzione rilasciato in data 16/02/1959 pratica n. 223/58. E' seguita una ulteriore l'autorizzazione ad eseguire i lavori di costruzione di ampliamento n. 71/1961 del 22/03/1961.

Successivamente l'unità abitativa è stata oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 n. prog. 0441331712 pratica n. 1307 del 01/04/1986 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2481 del 23/07/1998.

In seguito è stata rilasciata dal Comune di Pontedera Concessione per la esecuzione di opere n. 137/1998 del 14/12/1998 pratica n. 467/97 e successiva variante in sanatoria alla concessione edilizia 137/1998 rilasciata il 02/03/2000.

A questa ha seguito Attestazione di abitabilità presentata in data 29/01/2001.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette. Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo abilitativo consistono in opere di ampliamento eseguiti in assenza di titoli abilitativi. In particolare il bagno è stato ampliato in direzione nord e prolungata la copertura formando un piccolo loggiato per collocare la caldaia con accesso dal resede comune; la finestra del bagno è stata spostata e modificata di dimensione. In adiacenza del loggiato all'ingresso è stato realizzato un locale adibito a soggiorno comprendente anche porzione dell'area esterna a comune (sub 3). Detto locale, ha una struttura di legno coperto con tavole di legno e guaina bituminosa, tamponato con lastre di cartongesso e cemento. Il vano abusivo comunica sia con il resede esterno che con l'interno dell'abitazione attraverso la trasformazione in porta della finestra che affacciava sul loggiato. Oltre a queste opere di ampliamento, sono state realizzate opere di diversa distribuzione interna e di spostamento di aperture interne di collegamento. Nella camera adiacente al loggiato è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso ad un'altezza di ml 2,77. Non sarà possibile ottenere provvedimenti di sanatoria per gli ampliamenti volumetrici in quanto non sono state rispettate le distanze minime dai confini e/o dai fabbricati esistenti. Per queste difformità, sarà necessario provvedere al ripristino dello stato legittimo mediante la rimozione degli ampliamenti ed il ripristino delle aperture (modifica di porta in finestra). Per le altre difformità segnalate, al fine di ottenere la conformità urbanistico edilizia, sarà necessario presentare una Scia in sanatoria, ma la certezza in merito potrà aversi solo a seguito dell'istruttoria della pratica in questione.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

L'edificio di cui fa parte l'ufficio risulta autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 377/68.

Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 n. prog. 0441331712 pratica n. 1307 del 01/04/1986 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in

Sanatoria n. 2483 del 23/07/1998.

In seguito è stata rilasciata dal Comune di Pontedera Concessione per la esecuzione di opere n. 137/1998 del 14/12/1998 pratica n. 467/97 e successiva variante in sanatoria alla concessione edilizia 137/1998 rilasciata il 02/03/2000.

A questa ha seguito Attestazione di abitabilità presentata in data 29/01/2001.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette. Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo abilitativo consistono in alcune lievi modifiche riguardanti spostamenti della posizione di alcuni divisori, diversità di spessori di alcuni divisori interni. Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di Pontedera, trattasi di imprecisioni grafiche non devono essere oggetto di provvedimenti di sanatoria.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

L'edificio di cui fa parte l'ufficio risulta edificato nell'anno 1957 ed ampliato con permesso di costruzione rilasciato in data 16/02/1959 pratica n. 223/58, a cui ha seguito l'autorizzazione ad eseguire i lavori di costruzione di ampliamento n. 71/1961 del 22/03/1961.

Successivamente l'unità abitativa è stata oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 n. prog. 0441331712 pratica n. 1307 del 01/04/1986 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2481 del 23/07/1998. In seguito è stata rilasciata dal Comune di Pontedera Concessione per la esecuzione di opere n. 137/1998 del 14/12/1998 pratica n. 467/97 e successiva variante in sanatoria alla concessione edilizia 137/1998 rilasciata il 02/03/2000. A questa ha seguito Attestazione di abitabilità presentata in data 29/01/2001.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette. Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo abilitativo consistono nel diverso spessore del muro tra i due locali ufficio e alla realizzazione di una porta di collegamento con l'unità immobiliare ad uso abitazione già descritta con il bene 8 (sub 9). Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di Pontedera, il maggior spessore rientra tra le differenze che non necessitano di sanatorie e derivanti da imprecisioni o errori di rappresentazione grafica. Riguardo all'apertura di collegamento con l'unità immobiliare ad uso abitativo, sarà necessario prevedere la rimessa in pristino con la chiusura del vano porta.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

La strada risultava già esistente in data antecedente al 01/09/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T-1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta costituito in condominio.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta costituito in condominio.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta costituito in condominio.

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta costituito in condominio.

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL GIARDINO, 2, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta costituito in condominio.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A PONTEDERA (PI) - VIA DELLE COLLINE PER LEGOLI, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'area urbana oggetto di esecuzione non risulta costituita in condominio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via del Giardino, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/7)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Xxxxxxx(Proprietà 1/7)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx
Nato/a a Pontedera il xxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/7)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx
Nato/a a Pontedera il xxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/7)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx
Nato/a a Pontedera il xxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/7)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx
Nato/a a Pontedera il xxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 48/1000)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx
Nato/a a Pontedera il xxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 238/3000)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx
Nato/a a Pontedera il xxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 238/3000)
Nato/a a Pontedera il xxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 238/3000)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx
Nato/a a Pontedera il xxxxxxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/7)

CONFINI

Il bene confina a nord con proprietà Giorgi Liliana e Pacchi Antonio, ad est con proprietà Giorgi Giovanni, ad ovest con proprietà Giorgi Dilva, Marinai Alfredo, Giorgi Giovanni, Giorgi Liliana e Pacchi Antonio, a sud con via delle Colline per Legoli, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada poderale	0,00 mq	710,00 mq	1	710,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				710,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio il terreno risultava già censito in mappa con gli stessi numeri di particella attuali (Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel foglio 25, particella 632 con superficie di mq 360 e particella 636

con superficie di mq 350). La particella 632 deriva dall'originaria particella 48 di mq 7.694 a seguito di tipo di frazionamento del 16/05/1980 n. 258781.

La stessa particella 48 era derivata dalla originaria 48 di mq 9.254 a seguito di tipo di frazionamento del 22/09/1978 n. 88480.

La stessa particella 48 era derivata dalla originaria 48 di mq 9.696 a seguito di tipo di frazionamento del 09/02/1976 n. 72480.

La particella 636 deriva dall'originaria particella 153 di mq 2.180 a seguito di tipo di frazionamento del 14/05/1987 n. 2587.F02/1981.

La stessa particella 153 era derivata dalla originaria 153 di mq 2.180 a seguito di tipo di frazionamento del 14/05/1987

La stessa particella 153 era derivata dalla originaria 153 di mq 2.230 a seguito di tipo di frazionamento del 11/05/1987 n. 72480.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	632				Seminativo arborato	2	00.03.60 mq	1,75 €	0,93 €	
25	636				Seminativo arborato	4	00.03.50 mq	0,3 €	0,45 €	

PATTI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un terreno storicamente destinato a strada poderale indicata sulla mappa catastale. In un primo tratto partendo da nord è ancora visibile il percorso della strada sterrata con ghiaia mentre proseguendo in direzione sud il tracciato si perde nella vegetazione campestre spontanea. Si precisa che sul lato sud, in prossimità della via delle Colline per Legoli, vi è ancora un ponticello con accesso carrabile dalla via Provinciale.

PARTI COMUNI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La strada poderale, per quanto ancora visibile, risulta realizzata in terra battuta e stabilizzato (vedi All. 3).

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pontedera. In riferimento al presente bene, non risultano in essere contratti di locazione. Attualmente risulta nella disponibilità dell'esecutato e degli altri comproprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 13" risulta di piena proprietà per la quota di 1/7 del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- anteriormente al ventennio i terreni erano di titolarità dei signori xxxxxxxx, nata a Palaia il xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, in ragione della quota di 7/21; Xxxxxxx, in ragione della quota di 2/21; xxxxxxxx, nata a Pontedera il xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxx, in ragione della quota di 2/21; Xxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, in ragione della quota di 2/21; xxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx in ragione della quota di 2/21; xxxxxxxxxxxxxxxx, in ragione della quota di 2/21; xxxxxxxxxxxxxxxx, in ragione della quota di 2/21; xxxxxxxxxxxxxxxx, in ragione della quota di 2/21; in dipendenza di successione ex lege in morte del signor xxxxxxxx, apertasi in data xxxxxxxx, registrata presso l'Ufficio del Registro di Pontedera al n. 7 vol. 695 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 05/02/1990 al n. 1375 di particolare, e successiva dichiarazione registrata al n. 10 vol. 699 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 10/05/1990 al n. 4818 di particolare.

- in dipendenza di successione ex lege in morte della signora xxxxxxxx, apertasi in data xxxxxxxx, registrata presso l'Ufficio del Registro di Pontedera in data 17/10/2002 al n. 14 vol. 998 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 07/01/2003 al n. 214 di particolare, e successiva dichiarazione registrata in data 21/09/2017 al n. 1011 vol. 9990/17 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 27/09/2017 al n. 11597 di particolare, la quota indivisa di 7/21 del diritto di piena proprietà veniva devoluta agli eredi Xxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx per la quota indivisa di 1/21 ciascuno;

- con decreto di trasferimento in data 24/05/2004 n. 187 di repertorio del tribunale di Pisa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 28/06/2004 al n. 8012 di particolare, la quota indivisa di 2/21 di proprietà della signora xxxxxxxx, veniva trasferito alla signora xxxxxxxx;

- in dipendenza di successione ex lege in morte della signora xxxxxxxx, apertasi in data xxxxxxxx, registrata presso l'Ufficio del Registro di Pontedera in data 04/07/2017 al n. 770 vol. 9990/17 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 14/07/2017 al n. 8877 di particolare, e successiva dichiarazione registrata in data 26/07/2017 al n. 873 vol. 9990/17 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 07/08/2017 al n. 10209 di particolare, la quota indivisa di 5/21 del diritto di piena proprietà veniva devoluta alle eredi xxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota indivisa di 5/63 ciascuno con precisazione che nelle relative note di trascrizione la quota caduta in successione risulta approssimata a 238/1000;

- in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare, la quota indivisa di 1/7 del diritto di piena proprietà veniva devoluta all'erede

Xxxxxxx ;

- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile in atti, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 26/09/2023:

- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 03/05/2013 n. 1030 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 150.000,00, di cui Euro 103372,27 per capitale, Euro 27760,16 per interessi ed Euro 18867,57 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxxcon sede a Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto xxxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/7 del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 30/04/2013 repertorio n. 647/2013 del Tribunale di Pontedera (PI);
- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 10/03/2017 n. 662 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 110.000,00, di cui Euro 99285,51 per capitale, Euro 5714,49 per interessi ed Euro 5000,00 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto in Xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/7 del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 06/03/2017 repertorio n. 474 del Tribunale di Pisa;
- pignoramento trascritto a Pisa in data 10/07/2023 al numero 9977 di registro particolare contro il signor Xxxxxxx ed a favore della xxxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per la quota di 1/7 del presente immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che i beni ricadono nei seguenti ambiti:

- la particella 636 si trova in parte all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare; e in parte all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in zona C - sottozona C2 parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale che risultano prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione.
- la particella 632 si trova interamente all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in zona C - sottozona C2 parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale che risultano prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come precisato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pontedera (vedi All. 4), a seguito della decadenza della disciplina pianificatoria, avvenuta in data 31 marzo 2024, per le aree ricadenti in zona C2, si applicano le disposizioni dell'art. 63 della legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1.

"Aree non pianificate

1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria.
2. Se esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati, come definito ai sensi dell' articolo 55 comma 2, lettera b), nelle are e non pianificate sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla presente legge per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola.
3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.
4. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini,

del patrimonio storico, artistico e culturale."

Trattandosi di terreni interni al centro abitato, all'attualità non vi è alcuna potenzialità edificatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, il terreno oggetto di esecuzione, non risulta costituito in condominio.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **BENE N° 14** - Locale di deposito ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, 1, piano T
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/1)

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Pontedera il xxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Il bene confina a sud e ad est con area esterna comune all'intero fabbricato, ad ovest con ingombro vano scala comune all'intero fabbricato, salvo se altri.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Il bene confina a nord con via comunale Ulisse Dini, a sud con prosecuzione della via comunale Bellincioni ad est in parte con area esterna comune al fabbricato di cui fa parte il bene n. 14 di questo Lotto, ad ovest con beni di proprietà dell'Associazione non riconosciuta Il Romito con sede in Pontedera, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	0,00 mq	36,50 mq	1	36,50 mq	2,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				36,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,50 mq		

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area adibita a viabilità pubblica	0,00 mq	246,00 mq	1	246,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				246,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				246,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Al ventennio il magazzino risultava già censito al Catasto fabbricati e individuato nel Comune di Pontedera nel foglio 25, particella 370 sub 2. Al catasto terreni sulla particella 370 non è stato mai presentato Tipo Mappale per l'inserimento in mappa della geometria del fabbricato costruito negli anni '70. Con provvedimento di Variazione per bonifica identificativo catastale del 28/02/2012, Pratica n.

PI0030684 (n. 1430.1/2012) in atti dal 28/02/2012, l'ufficio del catasto ha provveduto a variare la qualità da fabbricato rurale (qualità rimasta invariata con il frazionamento allegato all'atto di compravendita del notaio Galeazzo Martini del 07/10/1969) a ente urbano inserendo in mappa l'ingombro dell'edificio e l'annotazione "geometria da verificare".

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Al ventennio l'area scoperta risultava già censita al Catasto terreni e individuata nel Comune di Pontedera, foglio 25, particella 371. Con provvedimento di variazione catastale del 24/05/2018 Pratica n. PI0033672 (n. 1598.1/2018) in atti dal 24/05/2018, l'ufficio ha provveduto a variare la qualità da fabbricato rurale (qualità rimasta invariata con il frazionamento allegato all'atto di compravendita del notaio Galeazzo Martini del 07/10/1969) a "Area Fabbricato demolito" inserendo l'annotazione "classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di immobile rurale. Variazione grafica-demolizione fabbricato".

DATI CATASTALI

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	370	2		C2	2	31	55 mq	150,50 €	T		

Corrispondenza catastale

Si precisa che attualmente la planimetria catastale risulta coerente con lo stato di fatto. Tuttavia, come meglio precisato nel paragrafo "regolarità edilizia", questa porzione di più ampio edificio, nel progetto autorizzato, doveva costituire un vuoto tecnico "interrato" privo di accesso dall'esterno.

Sulla mappa catastale al Catasto Terreni l'ingombro del fabbricato è stato inserito d'ufficio con il simbolo "# - geometria da verificare" in coincidenza della variazione per bonifica identificativo catastale del 28/02/2012 Pratica n. PI0030684 (n. 1430.1/2012) in atti dal 28/02/2012.

Si rileva altresì che su detta particella non risulta in atti nessun elaborato planimetrico.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	371				AREA FAB DM		00.02.46 mq			

PATTI

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile, dalla lettura dell'atto di provenienza e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in discreto stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne risultavano in buono stato e non vi erano segni evidenti di problemi di umidità di risalita.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Attualmente l'area su cui insiste la viabilità pubblica risulta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Dalla consultazione della sola planimetria catastale, l'area esterna priva di identificativo proprio risulta a comune con altri subalterni della stessa particella. Per la mancanza dell'elaborato planimetrico, non è possibile accertare quali siano le altre parti comuni dell'edificio.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano parti comuni annesse al bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non risultano vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato. Tuttavia nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini del 07/10/1969 rep. n. 114382 veniva costituita sulla particella 58/c (particella definitiva 371), servitù e diritto di passo con ogni mezzo e veicolo a favore della proprietà dei venditori e dei loro aventi causa in quella località.

Analoga servitù veniva costituita a favore dei beni venduti sulle strade dei venditori in quella località. I venditori nell'atto di vendita assumevano l'impegno di costruire e realizzare sulla particella 58/c (particella definitiva 371) le opere stradali e di urbanizzazione come richiesto dal Comune di Pontedera. A carico dell'acquirente restava la spesa per la successiva manutenzione pro quota fra tutti gli utenti.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Vedi quanto esposto per le "servitù, censo, livello, usi civici" al Bene n. 14.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura di blocchi di calcestruzzo intonacato al civile (vedi All. 3). I solai sono in latero cemento; le gronde della copertura sono in laterizio intonacate. La copertura è del tipo a padiglione con manto in tegole di cotto del tipo marsigliesi.

Il magazzino ha accesso al piano terreno dall'area esterna comune con ingresso carrabile e rampa di accesso da via Bellincioni (la strada si trova ad una quota superiore rispetto a quella dell'area esterna comune attraverso la quale si accede agli accessori posti al piano terra). E' composto da un unico locale con forma irregolare. L'unico infisso esterno è costituito da saracinesca scorrevole orizzontalmente in acciaio. Il pavimento è costituito da gettata grezza di cemento, mentre le pareti e il soffitto sono prevalentemente al grezzo prive di intonaci. Non è presente alcun impianto elettrico o idraulico.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Trattasi di porzione di strada già destinata alla viabilità pubblica denominata via Bellincioni e non ancora acquisita dal Comune di Pontedera. La strada collega la via Ulisse Dini ad un parcheggio pubblico su via Bellincioni. Attualmente risulta realizzata con fondo di asfalto, priva di marciapiedi pedonali, dotata di impianto di illuminazione pubblica e di caditoie per la regimazione delle acque meteoriche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pontedera. In riferimento al presente bene, non risulta in essere alcun contratto di locazione.

Da informazioni fornite dall'esecutato in occasione del sopralluogo il locale risulta occupato da oggetti di proprietà di uno dei proprietari del palazzo senza averne alcun titolo.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'area è interamente occupata dalla strada pubblica denominata via Bellincioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 14" risulta di piena proprietà per l'intero del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- alla signora Xxxxxxx, i beni erano pervenuti per l'intero con acquisto dai signori Caramelli Mario e Caramelli Maria Adele con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 07/10/1969, rep. n. 114382 fascicolo n. 11294, registrato presso l'Ufficio del registro di Pontedera in data 27/10/1969 n. 8134 vol. n. 174, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 10/11/1969 al n. 6747 di particolare. Con questo atto la signora Xxxxxxx acquistava due appezzamenti di terreno della superficie di 748 mq lungo la via delle scuole, con accesso da strada privata (oggi via Ulisse Dini), contraddistinti catastalmente nel foglio 25 particelle 58/b (particella definitiva) 370 di 502 mq e particella 58/c (particella definitiva 371) di 246 mq (quest'ultimo appezzamento da adibire a strada privata sul quale era inibita ogni possibilità di edificazione);
- al signor Xxxxxxx xxxxxxxx, c.f. XXXXXXXX, per la piena proprietà dell'intero in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;
- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del 15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Come riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), aggiornata al 26/09/2023, l'immobile di cui al "bene 14" risulta di piena proprietà per l'intero del signor Xxxxxxx, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- alla signora Xxxxxxx, i beni erano pervenuti per l'intero con acquisto dai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Galeazzo Martini di Pontedera in data 07/10/1969, rep. n. 114382 fascicolo n. 11294, registrato presso l'Ufficio del registro di Pontedera in data 27/10/1969 n. 8134 vol. n. 174, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 10/11/1969 al n. 6747 di particolare. Con questo atto la signora Xxxxxxx acquistava due appezzamenti di terreno della superficie di 748 mq lungo la via delle scuole, con accesso da strada privata (oggi via Ulisse Dini), contraddistinti catastalmente nel foglio 25 particelle 58/b (particella definitiva) 370 di 502 mq e particella 58/c (particella definitiva 371) di 246 mq (quest'ultimo appezzamento da adibire a strada privata sul quale era inibita ogni possibilità di edificazione);
- al signor Xxxxxxx xxxxxxxx, c.f. XXXXXXXX, per la piena proprietà dell'intero in dipendenza di successione ex lege in morte della madre signora Xxxxxxx, apertasi in data 05/12/2018, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 23/02/2023 al n. 25081 vol. 88888/23 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 01/03/2023 al n. 2968 di particolare;
- il signor Xxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della madre a suo favore con ordinanza del

15/12/2022 n. 1084/2022 di repertorio del Tribunale di Pisa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 19/01/2023 al n. 826 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Dalla relazione notarile in atti, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 26/09/2023:

- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 03/05/2013 n. 1030 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 150.000,00, di cui Euro 103372,27 per capitale, Euro 27760,16 per interessi ed Euro 18867,57 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxxcon sede a Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per l'intero del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 30/04/2013 repertorio n. 647/2013 del Tribunale di Pontedera (PI);
- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 10/03/2017 n. 662 di registro particolare, per la somma complessiva di Euro 110.000,00, di cui Euro 99285,51 per capitale, Euro 5714,49 per interessi ed Euro 5000,00 per spese, contro la signora Xxxxxxxed a favore della Xxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto in Xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per l'intero del presente immobile, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 06/03/2017 repertorio n. 474 del Tribunale di Pisa;
- pignoramento trascritto a Pisa in data 10/07/2023 al numero 9977 di registro particolare contro il signor Xxxxxxx ed a favore della xxxxxxx, gravante inter alia il diritto di piena esclusiva proprietà per l'intero del presente immobile.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Vedi quanto esposto per le "formalità pregiudizievoli" al Bene n. 14.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera attesta che il bene si trova all'interno delle parti del territorio destinate a viabilità pubblica o di uso pubblico esistenti e di progetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta edificato in forza di Licenza Edilizia n. 224/1970 del 21/12/1970 e successiva Licenza Edilizia in variante n. 286/1973 del 31/12/1973.

A queste ha seguito Certificato di abitabilità n. 51/1984 del 13/04/1984.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette. Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo abilitativo,

riguardano la realizzazione dell'apertura di accesso lato est con la rimozione e scavo del terrapieno che avrebbe impedito l'accesso al locale, oltre alla trasformazione della volumetria che da progetto avrebbe dovuto essere un vuoto tecnico dell'edificio chiuso ed inaccessibile, in un locale ripostiglio con accesso dall'area esterna comune.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di Pontedera, trattasi di difformità non sanabile secondo le previsioni della zona B2 di completamento per la quale sarebbero consentiti aumenti fino al 5% della superficie utile lorda esistente già edificata.

L'unica potenzialità alla trasformazione del volume interrato, e pertanto l'unica possibilità di presentare un provvedimento di Sanatoria, sarebbe quella di prevederne l'uso comune a tutto il condominio quale spazio di servizio.

Il DPR 64R/2013 all'art. 10 comma 3 lettera d, esclude dal computo delle superfici utili lorde, le superfici non residenziali o accessorie (Snr), tra cui le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio.

Nel caso specifico solo a seguito dell'acquisto di detto locale da parte di tutti i proprietari dello stesso edificio, sarà possibile procedere con la richiesta di sanatoria, ma la certezza in merito all'esito della richiesta, potrà aversi solo a seguito dell'istruttoria della pratica in questione.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

La realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite sull'area scoperta, risalgono all'epoca di costruzione degli edifici dello stesso comparto tra l'anno 1970 e l'anno 1976.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 14 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, 1, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta costituito in condominio.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BELLINCIONI, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'area oggetto di esecuzione non risulta costituita in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1A

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1
Abitazione rurale con piccolo annesso esterno e resede esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 653, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 209.332,00

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni, aventi ad oggetto unità abitative ubicate all'interno dello stesso edificio con destinazione e caratteristiche simili di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2024, si valuta il bene in ragione di €/mq 1.180,00, pertanto:

$\text{mq } 177,40 \times \text{€/mq } 1.180,00 = \text{€ } 209.332,00$

Per la regolarizzazione urbanistica mediante SCIA in sanatoria si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 5.000,00, pertanto:

$\text{€ } 209.332,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 204.332,00$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:

$\text{€ } 204.332,00 \times 0,90 = \text{€ } 183.898,80$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 183.898,80 che si arrotondano ad € 183.800,00 (Euro centoottantatremilaottocento/00).

Nel caso che il contratto di locazione con scadenza 05/03/2043, non venga disdetto precedentemente alla vendita in ragione dell'entità del canone di affitto o di una delle motivazioni indicate nel contratto di locazione, dovrà essere applicato un ulteriore deprezzamento del 15%, pertanto:

$\text{€ } 183.800,00 \times 0,85 = \text{€ } 156.230,00$ (Euro centocinquantaseimiladuecentotrenta/00)

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle

Terreni agricoli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 61, Qualità Uliveto - Fg. 55, Part. 72, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 73, Qualità Vigneto - Fg. 55, Part. 254, Qualità Pascolo - Fg. 55, Part. 652, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 652, Porz. AB, Qualità Uliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 25.190,60

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, considerando le specifiche caratteristiche dell'intera superficie, la sua varia giacitura e lo stato di utilizzo, effettuata una ricerca negli atti del Catasto e della Conservatoria di Pisa, di atti di compravendita recenti aventi ad oggetto terreni ubicati nello stesso Comune e nello stesso foglio di mappa appartenente alla Regione Agraria n. 6 della Provincia di Pisa, il sottoscritto valuta le diverse superfici del bene 3 come segue:

- Uliveto €/mq 1,70 x mq 9.276 = € 15.769,20

- Seminativo arborati e altri incolti €/mq 0.85 x mq 11.084 = € 9.421,40

Per un totale di € 25.190,60

In riferimento alla demolizione dei manufatti in muratura realizzati senza titolo abilitativo si stima un importo di € 3.500,00 per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta.

$\text{€ } 25.190,60 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 21.690,60$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 21.690,60 che si arrotondano ad € 21.700,00 (Euro ventunomilasettecento/00).

Nel caso che il contratto di locazione con scadenza 05/03/2043, non venga disdetto precedentemente alla vendita in ragione di una delle motivazioni indicate nel contratto di locazione, dovrà essere applicato un ulteriore deprezzamento del 15%, pertanto:

$\text{€ } 21.700,00 \times 0,85 = \text{€ } 18.445,00$ (Euro diciottomilaquattrocentoquarantacinque/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T- 1	177,40 mq	1.180,00 €/mq	€ 209.332,00	100,00%	€ 209.332,00
Bene N° 3 - Terreno Pontedera (PI) - Via Di Valle	20360,00 mq	1,24€/mq	€ 25.190,60	100,00%	€ 25.190,60
				Valore di stima:	€ 234.522,60

Valore di stima: € 234.522,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per rimozione annessi privi di autorizzazione e rimessa in pristino delle lievi difformità nell'edificio principale	8.500,00	€
Per assenza di garanzia	20433,20	€
Arrotondamenti	89,40	€

Valore finale di stima: € 205.500,00

(salvo ulteriori deprezzamenti in ragione del contratto di locazione dei beni 1 e 3 cfr. paragrafo Stima/formazione lotti)

LOTTO 1B

- Bene N° 2** – Deposito agricolo ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle,17, piano T
 Locale di deposito agricolo con resede esclusivo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 655, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 24.349,00
 Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni, aventi ad oggetto locali di sgombero con destinazione e caratteristiche simili di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2024, si valuta il bene in ragione di €/mq 260,00, pertanto:
 $\text{mq } 187,30 \times \text{€/mq } 260,00 = \text{€ } 48.698,00$
 Qualora sia necessario nuovo provvedimento di Sanatoria, si stima una spesa complessiva di circa € 5.000,00, pertanto:
 $\text{€ } 48.698,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 43.698,00$
 Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:
 $\text{€ } 43.698,00 \times 0,90 = \text{€ } 39.328,20$
 Considerando che la quota pignorata è riferita ad 1/2 della piena proprietà si ha:
 $\text{€ } 39.328,20 \times 0,50 = \text{€ } 19.664,10$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di:

€ 19.664,10 che si arrotondano ad € 19.600,00 (Euro diciannovemilaseicento/00).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle

Terreni agricoli

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 64, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 55, Part. 64, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 65, Qualità Canneto - Fg. 55, Part. 71, Qualità VIGNETO - Fg. 55, Part. 83, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 55, Part. 83, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 187, Porz. AA, Qualità VIGNETO - Fg. 55, Part. 187, Porz. AB, Qualità ULIVETO - Fg. 55, Part. 426, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 654, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 10.049,13

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, considerando le specifiche caratteristiche dell'intera superficie, la sua varia giacitura e lo stato di utilizzo, effettuata una ricerca negli atti del Catasto e della Conservatoria di Pisa, di atti di compravendita recenti aventi ad oggetto terreni ubicati nello stesso Comune e nello stesso foglio di mappa appartenente alla Regione Agraria n. 6 della Provincia di Pisa, il sottoscritto valuta le diverse superfici del bene 4 come segue:

- Uliveto €/mq 1,70 x mq 7.585 = € 12.894,50

- Seminativo arborati e altri incolti €/mq 0,85 x mq 8.475 = € 7.203,75

Per un totale di € 20.098,25

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, comprensivo delle incertezze e eventuali oneri relativi alla realizzazione dei nuovi accessi, si reputa di applicare un deprezzamento del 20%:

€ 20.098,25 x 0,80 = € 16.078,60

considerando la quota di proprietà di 1/2 si ha: € 16.078,60 : 2 = € 8.039,30

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 8.039,30 che si arrotondano ad € 8.000,00 (Euro ottomila/00).

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle

Terreno agricolo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 108, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 1.831,75

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, considerando le specifiche caratteristiche dell'intera superficie, la sua varia giacitura e lo stato di utilizzo, effettuata una ricerca negli atti del Catasto e della Conservatoria di Pisa, di atti di compravendita recenti aventi ad oggetto terreni ubicati nello stesso Comune e nello stesso foglio di mappa appartenente alla Regione Agraria n. 6 della Provincia di Pisa, il sottoscritto valuta la superficie del bene 5 come segue:

-Seminativo arb. €/mq 0,85 x mq 4.310 = € 3.663,50

In considerazione della presenza del livello sul terreno il costo stimato per addivenire all'affrancazione comprendente il capitale di affrancazione, i costi notarili per la stipula di atto di affrancazione di livello, i costi per l'assistenza tecnica e le spese di istruttoria, ammonta a circa € 5.100,00

€ 3.663,50 - € 5.100,00 = - € 1.436,50

considerando la quota di proprietà di 1/2 si ha:

- € 1.436,50:2 = - € 718,25

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore negativo di : - € 718,25 che si arrotondano ad - € 700,00 (- Euro settecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Pontedera (PI) - via di Valle,17, piano T	187,30 mq	260,00 €/mq	€ 48.698,00	50,00%	€ 24.349,00
Bene N° 4 - Terreno Pontedera (PI) - Via di Valle	16060,00 mq	1,25 €/mq	€ 20.098,25	50,00%	€ 10.049,13
Bene N° 5 - Terreno Pontedera (PI) - Via di Valle	4310,00 mq	0,85 €/mq	€ 3.663,50	50,00%	€ 1.831,75
				Valore di stima:	€ 36.229,88

Valore di stima: € 36.229,88

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per sanatoria	2500,00	€
Oneri per l'affrancazione del livello	2550,00	€
Per assenza di garanzia per vizi comprensivi delle incertezze in merito alla realizzazione degli accessi	4194,73	€
Arrotondamenti	85,15	€

Valore finale di stima: € 26.900,00

LOTTO 2

- Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Pontedera (PI) - via delle Colline, piano T
Tettoie parzialmente tamponate adibite a deposito per uso commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 4, Categoria C2, Graffato F. 25 p. 195 sub 12
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 50.329,50
Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni, aventi ad oggetto unità abitative ubicate all'interno dello stesso edificio con destinazione e caratteristiche simili di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2024, si valuta il bene in ragione di €/mq 290,00, pertanto:
 $\text{mq } 347,10 \times \text{€/mq } 290,00 = \text{€ } 100.659,00$
Si detrae all'importo determinato:
-l'importo forfettario di € 3.000,00 per la rimozione delle macerie e lo smontaggio della struttura metallica non legittima e non sanabile;
-l'importo forfettario di € 5.000,00 per la ricostruzione all'interno delle tettoie delle pareti divisorie rimosse o crollate secondo le dimensioni dei grafici allegati alla variante a sanatoria rilasciata nel 2000.
-l'importo forfettario di € 20.000,00 per la sostituzione e smaltimento delle lastre di eternit sulla copertura delle tettoie.

€ 100.659,00 - € 3.000,00 - € 5.000,00 - € 20.000,00 = € 72.659,00

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 5%:

€ 72.659,00 x 0,95 = € 69.026,05

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di:

€ 69.026,05 x 0,50 = € 34.513,02 che si arrotondano ad € 34.500,00 (Euro trentaquattromilacinquecento/00).

Nel caso che il contratto di locazione con scadenza 30/04/2030, non venga disdetto precedentemente alla vendita in ragione di una delle motivazioni indicate nel contratto di locazione, o in ragione della non congruità del canone, dovrà essere applicato un ulteriore deprezzamento del 10%, pertanto:

€ 34.500,00 x 0,90 = € 31.050,00 (Euro trentunomilacinquanta/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Tettoia Pontedera (PI) - via delle Colline, piano T	347,10 mq	290,00 €/mq	€ 100.659,00	50,00%	€ 50.329,50
Valore di stima:					€ 50.329,50

Valore di stima: € 50.329,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di rimessa in pristino rimozione e smaltimento eternit	14000,00	€
Per assenza di garanzia	1816,48	€
Arrotondamento	13,02	€

Valore finale di stima: € 34.500,00

(salvo ulteriori deprezzamenti in ragione del contratto di locazione dei beni 6 e 10 cfr. paragrafo Stima/formazione lotti)

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1
Appartamento per civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 58.749,10
Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni, aventi ad oggetto unità abitative ubicate all'interno dello stesso edificio con destinazione e caratteristiche simili di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al

primo semestre 2024, si valuta il bene in ragione di €/mq 1.220,00, pertanto:

$\text{mq } 96,31 \times \text{€/mq } 1.220,00 = \text{€ } 117.498,20$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:

$\text{€ } 117.498,200 \times 0,90 = \text{€ } 105.748,38$

Considerando che la quota pignorata è riferita ad 1/2 della piena proprietà si ha:

$\text{€ } 105.748,38 \times 0,50 = \text{€ } 52.874,19$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 52.874,19 che si arrotondano ad € 52.800,00 (Euro cinquantaduemilaottocento/00).

Nel caso che il contratto di locazione con scadenza 31/08/2033, non venga disdetto precedentemente alla vendita in ragione di una delle motivazioni indicate nel contratto di locazione, o in ragione della non congruità del canone, dovrà essere applicato un ulteriore deprezzamento del 10%, pertanto:

$\text{€ } 52.800,00 \times 0,90 = \text{€ } 47.520,00$ (Euro quarantasettemilacinquecentoventi/00)

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T

Appartamento per civile abitazione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 9, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 31.132,50

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni, aventi ad oggetto unità abitative ubicate all'interno dello stesso edificio con destinazione e caratteristiche simili di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2024, si valuta il bene in ragione di €/mq 750,00, pertanto:

$\text{mq } 83,02 \times \text{€/mq } 750,00 = \text{€ } 62.265,00$

Per la regolarizzazione urbanistica mediante SCIA in sanatoria si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 5.000,00, pertanto:

$\text{€ } 62.265,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 57.265,00$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:

$\text{€ } 57.265,00 \times 0,90 = \text{€ } 51.538,50$

Considerando che la quota pignorata è riferita ad 1/2 della piena proprietà si ha:

$\text{€ } 51.538,50 \times 0,50 = \text{€ } 25.769,25$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 25.769,25 che si arrotondano ad € 25.700,00 (Euro venticinquemilasettecento/00).

Nel caso che il contratto di locazione con scadenza 31/08/2033, non venga disdetto precedentemente alla vendita in ragione di una delle motivazioni indicate nel contratto di locazione, o in ragione della non congruità del canone, dovrà essere applicato un ulteriore deprezzamento del 10%, pertanto:

$\text{€ } 25.700,00 \times 0,90 = \text{€ } 23.130,00$ (Euro ventitremilacentotrenta/00)

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T

Appartamento per civile abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 10, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 41.175,00

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni, aventi ad oggetto unità abitative ubicate all'interno dello stesso edificio con destinazione e

caratteristiche simili di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2024, si valuta il bene in ragione di €/mq 1250,00, pertanto:

$$\text{mq } 65,88 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \text{€ } 82.350,00$$

Per la regolarizzazione urbanistica mediante SCIA in sanatoria si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 5.000,00, pertanto:

$$\text{€ } 82.350,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 77.350,00$$

Per le opere di ripristino necessarie ad eliminare gli ampliamenti volumetrici e ripristinare la sagoma legittima si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 15.000,00, pertanto:

$$\text{€ } 77.350,00 - \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 62.350,00$$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:

$$\text{€ } 62.350,00 \times 0,90 = \text{€ } 56.115,00$$

Considerando che la quota pignorata è riferita ad 1/2 della piena proprietà si ha:

$$\text{€ } 56.115,00 \times 0,50 = \text{€ } 28.057,50$$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 28.057,50 che si arrotondano ad € 28.000,00 (Euro ventottomila/00).

Nel caso che il contratto di locazione con scadenza 31/08/2033, non venga disdetto precedentemente alla vendita in ragione di una delle motivazioni indicate nel contratto di locazione, o in ragione della non congruità del canone, dovrà essere applicato un ulteriore deprezzamento del 10%, pertanto:

$$\text{€ } 28.000,00 \times 0,90 = \text{€ } 25.200,00 \text{ (Euro venticinquemiladuecento/00)}$$

- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
Ufficio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 13, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 45.324,50

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni, aventi ad oggetto unità ad uso ufficio ubicate in zona limitrofa e con destinazione e caratteristiche simili di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2024, si valuta il bene in ragione di €/mq 950,00, pertanto:

$$\text{mq } 95,42 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 90.649,00$$

Per le opere di ripristino necessarie ad eliminare la chiusura interna che impedisce il collegamento tra i locali, stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 1.000,00, pertanto:

$$\text{€ } 90.649,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 89.649,00$$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:

$$\text{€ } 89.649,00 \times 0,90 = \text{€ } 80.684,10$$

Considerando che la quota pignorata è riferita ad 1/2 della piena proprietà si ha:

$$\text{€ } 80.684,10 \times 0,50 = \text{€ } 40.342,05$$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 40.342,05 che si arrotondano ad € 40.300,00 (Euro quarantamilatrecento/00).

Nel caso che il contratto di locazione con scadenza 30/04/2030, non venga disdetto precedentemente alla vendita in ragione di una delle motivazioni indicate nel contratto di locazione, o in ragione della non congruità del canone, dovrà essere applicato un ulteriore deprezzamento del 10%, pertanto:

$$\text{€ } 40.300,00 \times 0,90 = \text{€ } 36.270,00 \text{ (Euro trentaseimiladuecentosettanta/00)}$$

- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
Ufficio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 14, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 18.525,00

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni, aventi ad oggetto unità ad uso ufficio ubicate in zona limitrofa e con destinazione e caratteristiche simili di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2024, si valuta il bene in ragione di €/mq 950,00, pertanto:

$\text{mq } 39,00 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 37.050,00$

Per le opere di ripristino necessarie ad eliminare la chiusura interna che impedisce il collegamento tra i locali, stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 1.000,00, pertanto: € 37.050,00 - € 1.000,00 = € 36.050,00

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:

$\text{€ } 36.050,00 \times 0,90 = \text{€ } 32.445,00$

Considerando che la quota pignorata è riferita ad 1/2 della piena proprietà si ha:

$\text{€ } 32.445,00 \times 0,50 = \text{€ } 16.222,50$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 16.222,50 che si arrotondano ad € 16.200,00 (Euro sedicimiladuecento/00).

Nel caso che il contratto di locazione con scadenza 01/05/2030, non venga disdetto precedentemente alla vendita in ragione di una delle motivazioni indicate nel contratto di locazione, o in ragione della non congruità del canone, dovrà essere applicato un ulteriore deprezzamento del 10%, pertanto:

$\text{€ } 16.200,00 \times 0,90 = \text{€ } 14.580,00$ (Euro quattordicimilacinquecentottanta/00)

- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T
Area urbana di accesso privata denominata Via del Giardino

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Considerato che sull'area urbana viene esercitato un uso pubblico di passaggio e consentendo peraltro l'accesso ai beni n. 7, 8, 9, 10 e 11, il valore risulta ricompreso nel valore di stima valutato per il Lotto 3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1	96,31 mq	1.220,00 €/mq	€ 117.498,20	50,00%	€ 58.749,10
Bene N° 8 - Appartamento Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	83,02 mq	750,00 €/mq	€ 62.265,00	50,00%	€ 31.132,50
Bene N° 9 - Appartamento Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	65,88 mq	1.250,00 €/mq	€ 82.350,00	50,00%	€ 41.175,00
Bene N° 10 - Ufficio Pontedera (PI) - Via	95,42 mq	950,00 €/mq	€ 90.649,00	50,00%	€ 45.324,50

del Giardino, 2, piano T					
Bene N° 11 - Ufficio Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T	39,00 mq	950,00 €/mq	€ 37.050,00	50,00%	€ 18.525,00
Bene N° 12 - Area urbana Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T	229,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	50,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 194.906,10

Valore di stima: € 194.906,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto Bene n. 7	5874,91	€
Arrotondamento Bene n. 7	74,19	€
Sanatoria edilizia Bene n. 8	2500,00	€
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto Bene n. 8	2863,25	€
Arrotondamento Bene n. 8	69,25	€
Sanatoria edilizia Bene n. 9	2500,00	€
Opere di rimessa in pristino Bene n. 9	7500,00	€
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto Bene n. 9	3117,50	€
Arrotondamento Bene n. 9	57,50	€
Opere di rimessa in pristino Bene n. 10	500,00	€
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto Bene n. 10	4482,45	€
Arrotondamento Bene n. 10	42,05	€
Opere di rimessa in pristino Bene n. 11	500,00	€
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto Bene n. 11	1802,50	€
Arrotondamento Bene n. 11	22,50	€

Valore finale di stima: € 163.000,00

(salvo ulteriori deprezzamenti in ragione dei contratti di locazione dei beni 6, 7, 8, 9, 10, e 11 cfr. paragrafo Stima/formazione lotti)

LOTTO 4

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via del Giardino, piano T
Strada poderale
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 632, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 636, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)

Valore di stima del bene: € 253,57

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, considerando le specifiche caratteristiche dell'area valutata, in ragione della sua funzione di accessione ai terreni attestanti, il sottoscritto valuta l'area come segue:

$\text{mq } 710 \times \text{€}/\text{mq } 2,50 = \text{€ } 1.775,00$

Ai diritti pignorati per la quota indivisa di 1/7 corrisponde pertanto il valore:

$\text{€ } 1.775,00 \times 1/7 = \text{€ } 253,57$ che si approssima ad € 250,00 (in lettere Euro duecentocinquanta/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno Pontedera (PI) - via del Giardino, piano T	710,00 mq	250,00 €/mq	€ 1.775,00	14,2857%	€ 253,57
				Valore di stima:	€ 253,57

Valore di stima: € 253,57

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	3,57	€

Valore finale di stima: € 250,00

LOTTO 5

- **BENE N° 14** – Locale di deposito ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, 1, piano T
Locale ripostiglio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 370, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.425,00
Sulla base di tutto quanto sopra esposto, con particolare riferimento all'esito delle indagini urbanistico edilizie, si ritiene di poter elaborare, per questo locale, una valutazione solo nel caso in cui questo venga acquisito da tutti i proprietari del palazzo di cui fa parte. Diversamente, qualora fosse posto in vendita e acquistato da soggetti diversi, secondo l'attuale regolamento urbanistico vigente, non avrebbe alcuna suscettibilità di sanatoria e andrebbe ripristinato come "vuoto tecnico interrato" dichiarato nella variante del 1973. Pertanto, solo nel caso di acquisto da parte di tutti i proprietari del fabbricato, sulla base dello stato di manutenzione del bene, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al primo semestre 2024, si valuta il bene in ragione di €/mq 450,00, pertanto:
 $\text{mq } 36,50 \times \text{€}/\text{mq } 450,00 = \text{€ } 16.425,00$
Per la regolarizzazione urbanistica mediante sanatoria si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 5.000,00, pertanto:
 $\text{€ } 16.425,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 11.425,00$
Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di € 11.425,00 che si arrotondano ad € 11.400,00 (Euro undicimilaquattrocento/00).
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T
Area urbanizzata sulla quale insiste parte della via pubblica comunale Bellincioni.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 371, Qualità AREA FAB DM
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Considerato che sull'area scoperta viene esercitato un uso pubblico di passaggio e consentendo

peraltro l'accesso al bene n. 14, il valore risulta ricompreso nel valore di stima valutato per il Lotto 5.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Deposito Pontedera (PI) - via Bellincioni, 1, piano T	36,50 mq	450,00 €/mq	€ 16.425,00	100,00%	€ 16.425,00
Bene N° 15 - Terreno Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T	246,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 16.425,00

Valore di stima: € 16.425,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanatoria edilizia Bene n. 14	5000,00	€
Arrotondamento	25,00	€

Valore finale di stima: € 11.400,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 23/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. XXXXXXX



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie catastale, elaborati planimetrici ed estratti di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate Anagrafe Tributaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratto di locazione ultranovennale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Perizia versione privacy N° 8 Altri allegati - Avviso di sopralluogo e ricevute di trasmissione della perizia alle parti
- ✓ N° 8 Altri allegati - Avviso di sopralluogo e ricevute di trasmissione della perizia alle parti
- ✓ N° 9 Altri allegati - Valutazione congruità canoni di locazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1A

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1
Abitazione rurale con piccolo annesso esterno e resede esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 653, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno della sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalenza funzione agricola.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Di Valle
Terreni agricoli.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 61, Qualità Uliveto - Fg. 55, Part. 72, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 73, Qualità Vigneto - Fg. 55, Part. 254, Qualità Pascolo - Fg. 55, Part. 652, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 652, Porz. AB, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene prevalentemente all'interno della sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalenza funzione agricola, ed in piccola parte in sottozona E4 - parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema delle aree naturali boscate.

Prezzo base d'asta: € 205.500,00

(salvo ulteriori deprezzamenti in ragione del contratto di locazione dei beni 1 e 3 cfr. paragrafo Stima/formazione lotti)

LOTTO 1B

- **Bene N° 2** - Deposito agricolo ubicato a Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T
Locale di deposito agricolo con resede esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 655, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno della sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalenza funzione agricola.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle
Terreni agricoli
Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 64, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 55, Part. 64, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 65, Qualità Canneto - Fg. 55, Part. 71, Qualità VIGNETO - Fg. 55, Part. 83, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 55, Part. 83, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 187, Porz. AA, Qualità VIGNETO - Fg. 55, Part. 187, Porz. AB, Qualità ULIVETO - Fg. 55, Part. 426, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 654, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova in parte all'interno della sottozona E4 - parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema delle aree naturali boscate, ed in parte in sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalenza funzione agricola.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via di Valle
Terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 108, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno della sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalenza funzione agricola.

Prezzo base d'asta: € 24.900,00

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Pontedera (PI) - via delle Colline, piano T
Tettoie parzialmente tamponate adibite a deposito per uso commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 4, Categoria C2, Graffato F. 25 p. 195 sub 12
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in parte in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare, e in parte in zona C2 e in parte in zona F - sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche.

Come precisato nel certificato suddetto, a seguito della decadenza della disciplina pianificatoria, avvenuta in data 31 marzo 2024, per le aree ricadenti in zona C2, si applicano le disposizioni dell'art. 63 della legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1. "Aree non pianificate 1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria. 2. Se esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati, come definito ai sensi dell' articolo 55 comma 2, lettera b), nelle are e non pianificate sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla presente legge per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola. 3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso. 4. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale." Trattandosi di terreni interni al centro abitato, all'attualità non vi è alcuna potenzialità edificatoria.

Prezzo base d'asta: € 34.500,00

(salvo ulteriori deprezzamenti in ragione del contratto di locazione dei beni 6 e 10 cfr. paragrafo Stima/formazione lotti)

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1
Appartamento per civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in parte in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
Appartamento per civile abitazione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
Appartamento per civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.
- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
Ufficio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 13, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in parte in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.
- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T
Ufficio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 14, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in parte in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.
- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T
Area urbana di accesso privata denominata Via del Giardino
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in parte in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare. L'intera area risulta occupata dalla viabilità di accesso al comparto.

Prezzo base d'asta: € 163.000,00

(salvo ulteriori deprezzamenti in ragione dei contratti di locazione dei beni 6, 7, 8, 9, 10, e 11 cfr. paragrafo Stima/formazione lotti)

LOTTO 4

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via del Giardino, piano T
Strada poderale
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 632, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 636, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera (All. 4) attesta che i beni ricadono nei seguenti ambiti: - la particella 636 si trova in parte all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare; e in parte all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in zona C - sottozona C2 parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale che risultano prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione. - la particella 632 si trova interamente all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in zona C - sottozona C2 parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale che risultano prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione.

Prezzo base d'asta: € 250,00

LOTTO 5

- **BENE N° 14** - Locale di deposito ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, 1, piano T
Locale ripostiglio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 370, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera attesta che il bene si trova all'interno dell'UTOE 1B4 - Il Romito, in zona B - sottozona B2 Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare.
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T
Area urbanizzata sulla quale insiste parte della via pubblica comunale Bellincioni.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 371, Qualità AREA FAB DM
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CDU rilasciato dal Comune di Pontedera attesta che il bene si trova all'interno delle parti del territorio destinate a viabilità pubblica o di uso pubblico esistenti e di progetto.

Prezzo base d'asta: € 11.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1A - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.500,00

(salvo ulteriori deprezzamenti in ragione del contratto di locazione dei beni 1 e 3 cfr. paragrafo Stima/formazione lotti)

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via di Valle, 17, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 653, Categoria A2	Superficie	177,40 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione con diffusi fenomeni di umidità di risalita del piano terra con conseguente deterioramento degli intonaci interni e esterni (vedi All. 3).		
Descrizione:	Abitazione rurale con piccolo annesso esterno e resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Di Valle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 61, Qualità Uliveto - Fg. 55, Part. 72, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 73, Qualità Vigneto - Fg. 55, Part. 254, Qualità Pascolo - Fg. 55, Part. 652, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 652, Porz. AB, Qualità Uliveto	Superficie	20360,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano in stato di inutilizzo, coperti prevalentemente da folta vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Terreni agricoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 1B - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.900,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via di Valle,17, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 655, Categoria C2	Superficie	187,30 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in pessimo stato di conservazione, priva di infissi e di finiture. L'inutilizzo da molti anni ha favorito la crescita di vegetazione spontanea che rende difficoltoso l'accesso al fabbricato (vedi All. 3).		
Descrizione:	Locale di deposito agricolo con resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via di Valle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 64, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 55, Part. 64, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 65, Qualità Canneto - Fg. 55, Part. 71, Qualità VIGNETO - Fg. 55, Part. 83, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 55, Part. 83, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 187, Porz. AA, Qualità VIGNETO - Fg. 55, Part. 187, Porz. AB, Qualità ULIVETO - Fg. 55, Part. 426, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 654, Qualità Seminativo arborato	Superficie	16060,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano in stato di inutilizzo, coperti da vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Terreni agricoli		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via di Valle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 108, Qualità Seminativo arborato	Superficie	4310,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano in stato di inutilizzo, coperti da vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.500,00

(salvo ulteriori deprezzamenti in ragione del contratto di locazione dei beni 6 e 10 cfr. paragrafo Stima/formazione lotti)

Bene N° 6 - Tettoia			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via delle Colline, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Tettoia con annesso resede esclusivo su due lati Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 4, Categoria C2, Graffato F. 25 p. 195 sub 12	Superficie	347,10 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo la tettoia si presentava in avanzato stato di degrado ed in pessimo stato di conservazione, con alcune porzioni di copertura e pareti crollate (vedi All. 3). Sull'area scoperta sono presenti cumuli di macerie provenienti da lavorazioni edili, oltre ad un box di metallo non accatastato ne' oggetto di alcuna pratica depositata presso l'archivio edilizia privata del Comune di Pontedera.		
Descrizione:	Tettoie parzialmente tamponate adibite a deposito per uso commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.000,00

(salvo ulteriori deprezzamenti in ragione dei contratti di locazione dei beni 7, 8, 9, 10, e 11 cfr. paragrafo Stima/formazione lotti)

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	96,31 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3) con qualche fenomeno di infiltrazione dalla copertura. Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci e in alcuni punti la tinteggiatura esterna risultava molto usurata e contaminata da vegetazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	83,02 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in pessimo stato di conservazione (vedi All. 3) con infissi in stato di degrado. Alcuni vani (ingresso, cucina, bagno) risultavano oggetto di lavori di manutenzione mai ultimati (intonaci parzialmente demoliti, mancano gli impianti idro termo sanitario ed elettrico). Nei locali dove ancora sono presenti gli intonaci, sono state realizzate diffuse tracce in previsione della realizzazione e completamento degli impianti tecnologici mai ultimati.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	65,88 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3) con qualche fenomeno di muffa dovuto a problematiche di condensa. Le facciate esterne presentavano qualche segno di deterioramento degli intonaci e in alcuni punti la tinteggiatura esterna risultava molto usurata o non realizzata.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 10 - Ufficio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 13, Categoria A10	Superficie	95,42 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3) con evidenti fenomeni di umidità di risalita dal sottosuolo, alcuni segni evidenti di infiltrazione dal loggiato del bene n. 7 con conseguenti deterioramenti degli intonaci interni. Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci e in alcuni punti la tinteggiatura esterna risultava molto usurata.		
Descrizione:	Ufficio		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 11 - Ufficio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via del Giardino, 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 14, Categoria A10	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in mediocre stato di conservazione (vedi All. 3) con vari fenomeni di umidità di risalita dal sottosuolo, con conseguenti deterioramenti degli intonaci interni. Le facciate esterne presentavano diffusi segni di deterioramento degli intonaci anche dovuto alla mancanza della tinteggiatura esterna.		
Descrizione:	Ufficio		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 12 - Area urbana			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via delle Colline per Legoli, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 195, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	229,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'area urbana risultava in mediocre stato di manutenzione.		
Descrizione:	Area urbana di accesso privata denominata Via del Giardino		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 250,00

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via del Giardino, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/7
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 632, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 636, Qualità Seminativo arborato	Superficie	710,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un terreno storicamente destinato a strada poderale indicata sulla mappa catastale. In un primo tratto partendo da nord è ancora visibile il percorso della strada sterrata con ghiaia mentre proseguendo in direzione sud il tracciato si perde nella vegetazione campestre spontanea. Si precisa che sul lato sud, in prossimità della via delle Colline per Legoli, vi è ancora un ponticello con accesso carrabile dalla via Provinciale.		
Descrizione:	Strada poderale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.400,00

Bene N° 14 - Deposito			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via Bellincioni, 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 370, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	36,50 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in discreto stato di conservazione (vedi All. 3). Le facciate esterne risultavano in buono stato e non vi erano segni evidenti di problemi di umidità di risalita.		
Descrizione:	Locale ripostiglio		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 15 - Terreno			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via Bellincioni, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 371, Qualità AREA FAB DM	Superficie	246,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'area su cui insiste la viabilità pubblica risulta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Area urbanizzata sulla quale insiste parte della via pubblica comunale Bellincioni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		